



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-25012021-224680
CG-MH-E-25012021-224680

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 41]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जनवरी 22, 2021/माघ 2, 1942

No. 41]

NEW DELHI, FRIDAY, JANUARY 22, 2021/MAGHA 2, 1942

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 12 जनवरी, 2021

सं. टीएएमपी/15/2020-डीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 36) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से कांडला स्थित कांडला की श्रेणी 'ए से जी' की भूमि और ग्राम वीरा से जुंगी तक की भूमि जिसमें तूना, खरीरोहर और बुचाऊ की भूमि भी शामिल है, (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर), की दर संरचना के संशोधन के लिए 01 जनवरी 2019 से 31 दिसंबर 2023 तक की अवधि के लिए लागू, प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला संख्या टीएएमपी/15/2020-डीपीटी

दीनदयाल पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

(i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(दिसंबर, 2020 के 28वें दिन पारित)

यह मामला दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से कांडला स्थित कांडला की श्रेणी 'ए से जी' की भूमि और ग्राम वीरा से जुंगी तक की भूमि जिसमें तूना, खरीरोहर और बुचाऊ की भूमि भी शामिल है, (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर), की दर संरचना के संशोधन के लिए 01 जनवरी 2019 से 31 दिसंबर 2023 तक की अवधि के लिए लागू प्राप्त प्रस्ताव संबंधित है।

2.1. दीन दयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की कांडला स्थित भूमि (श्रेणी ए से जी) के पट्टा किराये पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 13 नवंबर, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी के द्वारा संशोधित किये गए थे। संशोधित पट्टा किराये 1 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक की पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध थे।

2.2. डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी की कांडला स्थित भूमि की श्रेणी 'ए से जी' की मौजूदा दर संरचना की वैधता का समय-समय पर विस्तार किया जाता रहा और अंतिम बार विस्तार 31 दिसंबर 2020 तक अथवा संशोधित पट्टा किराये की अधिसूचना के प्रभाव की तारीख, जो भी पहले हो, तक किया गया था। डीपीटी को कांडला भूमि की दर संरचना के संशोधन का प्रस्ताव 15 मार्च 2020 तक दायर करने को कहा गया था।

3.1. यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि कुछेक पट्टाधारकों ने 13 नवंबर, 2014 के प्रशुल्क आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी के विरुद्ध माननीय गुजरात उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की और इस प्राधिकरण के 13 नवंबर 2014 के आदेश द्वारा अनुमोदित कांडला भूमि के पट्टा किरायों के पिछले संशोधन को चुनौती दी। मुख्य चुनौती संशोधित पट्टा किरायों को इस प्राधिकरण द्वारा 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिये जाने और डीपीटी द्वारा भूमि को श्रेणी बद्ध किये जाने से पट्टा किराये में अत्यधिक वृद्धि हो जाने के विरुद्ध थी।

3.2. इस संबंध में, माननीय गुजरात उच्च न्यायालय की एकल न्यायाधीश पीठ ने इस प्राधिकरण द्वारा पारित 13 नवंबर, 2014 के आदेश को चुनौती देनी वाली विभिन्न याचिका कर्ताओं द्वारा दायर एससीए/रिट याचिकाओं का निपटान करते हुए 10 मई 2019 को अपने निर्णय में एक कॉमन आदेश पारित किया था। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 80 (ii) में यह निर्णय दिया गया है कि उक्त अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत 4.12.2014 की अधिसूचना द्वारा प्रकाशित प्राधिकरण के 13.11.2014 के आदेश में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। प्राधिकरण द्वारा बनाए गए दरमान 1.1.2014 से प्रभावी होंगे जैसे उस आदेश में निदेश दिया गया है। माननीय उच्च न्यायालय ने प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 के आदेश की पुष्टि की।

4. पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 17 जुलाई 2015 के पत्र के द्वारा संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये। बाद में, एमओएस ने सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को संबोधित 29 अप्रैल 2019 के पत्र के द्वारा 17 जुलाई 2015 के नीति दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन को सहज बनाने के लिए स्पष्टकारी परिपत्र (भूमि प्रबंधन) संख्या 2019-20 का 1 जारी किया [जिसे इसमें इसके बाद भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम, 2015) कहा जायेगा]।

5. पीजीएलएम 2015 के उपबंधों का अनुपालन करते हुए डीपीटी ने 04 मार्च 2020 के पत्र के द्वारा अपना प्रस्ताव दायर किया और प्रस्ताव में निम्नलिखित निवेदन किये:

- (i). डीपीटी की कांडला स्थित भूमि (लवण भूमि के सिवाए) की श्रेणी “क” से “जी” के पट्टा किराये के संदर्भ में भूमि के संशोधित बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत की वैधता 31 दिसंबर, 2018 को समाप्त हो गई है और भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के अनुसार, इनका 01 जनवरी, 2019 से संशोधन किया जाना है। इन दिशानिर्देशों में दरमानों का प्रत्येक पांच वर्ष पर पुनः संशोधन किये जाने की व्यवस्था की गई है।
- (ii). भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसार डीपीटी ने कांडला भूमि और ग्राम वीरा से जुंगी, जिसमें तुना खरीरोहर और बुचाऊ शामिल हैं, तक का मूल्यांकन करने के लिए 11.12.2018 के कार्य आदेश के द्वारा ई-निविदा प्रक्रिया द्वारा मैसर्स एम. सी. जैन, सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक, की नियुक्ति की। मूल्यांकक ने 07 मई, 2019 को अपनी रिपोर्ट दी। डीपीटी ने भू-मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भी भेजी है।
- (iii). डीपीटी ने, 20 मार्च 2020 के ई-मेल द्वारा पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(क) में उल्लिखित पांच कारकों के अनुसार बाजार मूल्य और पट्टा किराये का विस्तृत विवरण प्रस्तुत किया है, जिसका सारांश नीचे दिया गया है:-

पीजीएलएम-2015 में दिये गए कारकों के अनुसार दरों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण										
श्रेणी	प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित 4.12.2014 की अधिसूचना संख्या 350 के अनुसार 01.01.2014 को भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	01.01.2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	वर्ष 2018 में भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए प्राधिकरण के 04.12.14 के आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य में 2% की वार्षिक वृद्धि करना।	01.01.2018 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	राज्य सरकार रेडि रैक्टर दर	उच्चतम वास्तविक लेन देना।	उच्चतम निविदा- सह-बोली दर	अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर	अधिकृत मूल्यांकक द्वारा बाजार के मूल्य के 6% पर पट्टा किराया	पत्तन द्वारा पता लगाया अन्य कोई संगत कारक
ए	3942	236.52	4267.00	256.02	कांडला के लिए कोई जंत्री दर उपलब्ध नहीं। लेकिन, निकटवर्ती भाव यानी किडाना, में वाणिज्य प्रयोजन की भूमि हेतु उच्चतम दर 1100.00 रु. प्रति वर्ग मीटर	297.14 रु. (280/रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी वार्ज वीचींग के प्रयोजन से 2016 की उच्चतम दर)	297.14 रु. (280/रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी वार्ज वीचींग के प्रयोजन से 2016 की उच्चतम दर)	4352.3	261.14	
बी										
बी 1	3192	191.52	3455.33	207.32		--	--	3524.5	211.47	--
बी 2	2873	172.38	3110.00	186.6		--	--	3172.16	190.33	--
सी										
सी1	1800	108	1948.33	116.9		1720.64 (1686.90 रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी पेट्रोल पम्प के प्रयोजन से 2018	1720.64 (1686.90 रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी पेट्रोल पम्प के प्रयोजन से 2018	1948.33	116.90	119.24 (2018 के 116.90 रु. की दर पर 2% वार्षिक वृद्धि के बाद)

					प्रयोजन से 2018 की उच्चतम दर)	की उच्चतम दर)			
सी2	1500	90	1623.67	97.42	--	--	1656.17	99.37	99.37 (2018 के 97.42 रु. की दर पर 2% वार्षिक वृद्धि के बाद)
डी					--	--			
डी 1	3298	197.88	3570.00	214.2	--	--	3641.4	218.48	
डी 2	2153	129.18	2330.50	139.83	--	--	2377.17	142.63	
डी 3	3089	185.34	3343.67	200.62	215.44/-रु. (पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए 2019 की उच्चतम दर)	215.44/-रु. (पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए 2019 की उच्चतम दर)	3410.5	204.63	
डी 4	2131	127.86	2306.67	138.4	₹ 149.32 (137.95/- रु. यानी 2015 की उच्चतम दर, पर 2% वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	₹ 149.32 (137.95/- रु. यानी 2015 की उच्चतम दर, पर 2% वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	2352.83	141.17	
डी5	2565	153.9	2766.50	166.59	--	--	2832	169.92	--
ई	5836	350.16	6317.00	379.02	--	--	5154.66	309.28	--
								386.60	(विकसित भूमि)
एफ					--	--	--	--	--
एफ1	3430	205.8	3712.83	222.77	--	--	3712.83	222.77	227.23 (2018 की 222.77 रु. पर 2% वार्षिक वृद्धि)
एफ2	6720	403.2	7274.00	436.44	--	--	7274	436.44	445.17 (2018 की 436.44 रु. पर 2% वार्षिक वृद्धि)
जी	--	--	--	--	--	--	--	--	--
जी1	15086.13	905.17	16329.67	979.78	₹ 1031.21 (971.74 रु., यानी तरल भंडारण टंकी की 2016 की उच्चतम दर, पर 2% की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	1031.21 (971.74 रु., यानी तरल भंडारण टंकी की 2016 की उच्चतम दर, के पर 2% की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	16329.67	979.78	1008.94 (तरल भंडारण टंकी के लिए 2015 से 2019 की अवधि में ई-टेंडर सह ई-बोली में प्राप्त औसत दर)
जी2	9959.89	597.59	10780.67	646.84			10996.33	659.78	--
	किडाना गांव			945.00			945.00	56.70	--
	वीरा ग्राम			208.00			208.00	12.48	--
	मिथिरोहर ग्राम			2431.00			2431.00	145.86	--
	पडाना ग्राम			472.00			472.00	28.32	--
	तुना ग्राम			665.00			665.00	39.90	--

- (iv). (क). अधिकृत मूल्यांकक द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट को सुविचार में लेने के पश्चात् भू-आबंटन समिति ने 27 नवंबर, 2019 को हुई अपनी बैठक में यह स्पष्टीकरण चाहा कि क्या भूमि का वर्गीकरण/श्रेणीबद्धता एमओएस के 16.10.2018 के परिपत्र संख्या पीडी-25021/11/2015-वीओसीपीटी के अनुपालन में राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुरूप है। एलएसी की उक्त बैठक के कार्यवृत्त की प्रति प्रस्तुत की गई है।
- (ख). अधिकृत मूल्यांकक ने 27 नवंबर, 2019 के अपने पत्र के द्वारा सूचित किया कि डीपीटी ने, जहां कहीं संभव है, भूमि का वर्गीकरण पहले ही राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी), 2008 के अनुसार कर लिया है यानी तरल भंडारण टैंक तथा लवण उत्पादन जो डीपीटी के पास उपलब्ध भू-बैंक का एक बहुत बड़ा भाग है। भू-संपदा का शेष मूल्यांकन पत्तन क्रीक से दूरी और भूमि की स्थिति को सुविचार में लेकर किया गया है। एनआईसी में, बहुत सी श्रेणियां हैं, और अधिकतर श्रेणियां पत्तन भूमि क्षेत्र में मौजूद ही नहीं हैं। अधिकृत मूल्यांकक ने यह निष्कर्ष दिया कि चूंकि डीपीटी द्वारा एनआईसी 2008 के अनुसार अधिकतर क्षेत्र को पहले ही कवर और वर्गीकृत कर लिया गया है, अतः वर्तमान वर्गीकरण सही पाया गया है। डीपीटी ने मूल्यांकक द्वारा डीपीटी को भेजी 27 नवंबर 2019 के पत्र की प्रति भी, प्रस्ताव के साथ, प्रस्तुत की है।
- (v). भू-आबंटन समिति ने 29 नवंबर 2019 को हुई बैठक में श्रेणी ए, डी3 डी4 और जी1 के सिवाए भूमि की सभी श्रेणियों के लिए 31 दिसंबर, 2018 को लागू पट्टा किराये पर 2% की दर से सामान्य वृद्धि लागू करने की सिफारिश की। एलएसी ने 29 नवंबर, 2019 को हुई बैठक में भूमि की ए, डी3, डी4 और जी1 श्रेणियों के पट्टे किराये में 16.06%, 7.39%, 7.89% और 2.98% का प्रस्ताव किया जबकि अधिकृत मूल्यांकक ने भूमि की ए, डी3, डी4 के लिए 2% की वृद्धि का और जी1 श्रेणी के लिए किसी वृद्धि का प्रस्ताव नहीं किया था।
- एलएसी की 29 नवंबर, 2019 की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति डीपीटी ने प्रस्तुत की है। तदनुसार डीपीटी ने बोर्ड की 06 दिसंबर, 2019 की बैठक की कार्यसूची में इसे रखा गया। चर्चा के दौरान, डीपीटी के बोर्ड ने यह पाया कि प्रस्ताव पर विस्तार से अध्ययन की जरूरत है और तदनुसार इस मद को डीपीटी के बोर्ड ने आस्थगित कर दिया।
- (vi). (क). तदनुसार, विस्तार से अध्ययन के पश्चात् एलएसी की 23 जनवरी 2020 को फिर से बैठक हुई। एलएसी ने 23 जनवरी 2020 की बैठक के कार्यवृत्त में पाया कि पिछले तीन वर्षों में सामान्य पट्टों से संबंधित (लवण भूमि को छोड़कर) बहुत कम निविदा/बोलियां हुई हैं और वे विभिन्न प्रयोजनों के लिए विभिन्न आकार के भूखंड हैं। निविदाओं के माध्यम से निर्धारित दर, बुनियादी तौर पर विभिन्न कारकों पर आधारित होती है जैसे रेल और सड़क कनेक्टिविटी के साथ अवसंरचनाओं की उपलब्धता, विकसित भूमि, आपूर्ति और मांग, प्रयोजन, भूमि का एक समान प्रयोग, भूखंड का आकार आदि। इसलिए उन विशिष्ट भूखंडों के लिए ई-बोली से प्राप्त दरे शेष भूमि का वास्तविक

मूल्य प्रदिशत नहीं करती। यदि, उच्चतम कारक पर सुविचार किया जाये तो इससे निविदा-सह-बोली के लिए बहुत कम लोग आयेंगे तथा पत्तन के व्यापार को घाटा होगा। इसलिए, एलएसी ने पत्तन के व्यापार की सुस्थिरता सुनिश्चित करने के लिए भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य प्राप्त करने से संबंधित कारकों का चयन करना उपयुक्त समझा। तदनुसार, एलएसी ने महसूस किया कि 2018 की प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अद्यतन दर पर 2% की सामान्य वृद्धि करके भूमि का मूल्य निकाला जाये जो कि संशोधित एलपीजी-2014 के पैरा-13 में उल्लिखित कारकों में से संगत कारक भी है। जिससे दीर्घ काल में पत्तन का व्यापार प्रभावित न हो और पत्तन प्रयोक्ताओं के लिए पत्तन निवेश का एक आकर्षण स्थान बना रहे।

(ख). उक्त को देखते हुए, एलएसी ने विस्तार से चर्चा करने के पश्चात् और निवेश आकर्षित करने तथा पत्तन के वर्तमान व्यापार को सुस्थिर करने को सुविचार में लेने के पश्चात्, ए, डी3, डी4 और डी1 श्रेणियों की दर के बारे में पूर्व में की गई सिफारिश की 23 जनवरी, 2020 की अपनी बैठक में विस्तार से चर्चा करके समीक्षा की और ए से जी तक की सभी श्रेणियों के लिए वर्ष 2018 में भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराये पर 2% की सामान्य वृद्धि की संस्तुति की। किडाना, वीरा, मिठीरोहर, पदाना और तुना गांवों की दरों के मामले में प्राधिकरण द्वारा पिछले संशोधन के दौरान भूमि के लिए अलग से कोई दरें अनुमोदित नहीं की है सिवाए किडाना, वीरा, मिठीरोहर, पदाना और तुना गांवों की लवण भूमि के। अतः मूल्यांकक द्वारा उक्त ग्रामों के संबंध में वर्तमान बाजार मूल्य निकालने के लिए हाल ही के लेन-देन की औसत दर पर विचार किया जिसकी एलएसी ने संस्तुति की। एलएसी की 23 जनवरी, 2020 की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति भी भेजी गई है।

(vii). कांडला पत्तन के न्यासी मंडल ने, 29 जनवरी 2020 के बोर्ड संकल्प संख्या 113 के द्वारा एलएसी द्वारा कांडला भूमि और ग्राम वीरा से जुंगी, लवण भूमि छोड़कर, तक के लिए की गई संस्तुति के आधार पर, भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराया/ आरक्षित कीमत को 01.01.2019 से 31.12.2023 तक की अवधि के लिए, नीचे सारणीबद्ध दर संरचना के अनुसार प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए अनुमोदित किया:

(रु./ वर्ग मीटर/वर्ष)

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	वर्ष 2018 में भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए प्राधिकरण के 04.12.2014 के आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य पर 2% वृद्धि लागू करना।	प्राधिकरण के आदेश द्वारा अनुमोदित 01.01.2017 से प्रभावी पट्टा किराये को 2% वार्षिक वृद्धि से सूचकांकित करके 31.12.2018 को निकाला गया पट्टा किराया।	एलएसी द्वारा यथा संस्तुत 01.01.2019 को भूमि का बाजार मूल्य	एलएसी द्वारा यथा संस्तुत 01.01.2019 को बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया प्रति वर्ष	तत्काल पूर्व वर्ष की तुलना में पट्टा किरायों में वृद्धि।
ए	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिम किनारा	4267.00	256.02	4352.30	261.14	2%
बी	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं					
बी 1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एन्वर्दिंग	3455.33	207.32	3524.50	211.47	2%

बी 2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	3110.00	186.6	3172.16	190.33	2%
सी	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि					
सी1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्ज्यूटिंग	1948.33	116.9	1987.35	119.24	2%
सी2	अन्य प्लॉट	1623.67	97.42	1656.14	99.37	2%
डी	बंदर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि					
डी 1	एनएच-8ए पर सीधे एब्ज्यूटिंग प्लॉट	3570.00	214.20	3641.40	218.48	2%
डी 2	एनएच-8 के समानांतर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्ज्यूटिंग	2330.50	139.83	2377.11	142.63	2%
डी 3	एनएच-8 के समानांतर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्ज्यूटिंग	3343.67	200.62	3410.54	204.63	2%
डी 4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रॉसिंग के निकट के रोड से एब्ज्यूटिंग प्लॉट 25 एकड़ प्लॉट व अन्य प्लॉट	2306.67	138.4	2352.80	141.17	2%
डी5	नमक के लिए एनएच-8ए पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना परंतु अवसंरचना के साथ	2776.50	166.59	2832.00	169.92	2%
ई	गोदियों के भीतर भूमि	6317.00	379.02	6443.42	386.60	2%
एफ	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रॉसिंग तक					
एफ1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजिड साइड पर स्थित प्लॉट	3712.83	222.77	3787.17	227.23	2%
एफ2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	7274.00	436.44	7419.50	445.17	2%
जी	लिफ्टिड भंडारण टैंकों की भूमि					
जी1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नकटी क्रीक के पश्चिम तट तक स्थित भूमि	16329.67	979.78	16815.66	999.38	2%
जी2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	10780.67	646.84	10996.33	659.78	2%
	किडाना गांव	--	--	945.00	56.70	--
	वीरा ग्राम	--	--	208.00	12.48	--
	मिथिरोहर ग्राम	--	--	2431.00	145.86	--
	पडाना ग्राम	--	--	472.00	28.32	--
	तुना ग्राम	--	--	665.00*	39.90	--

[किडाना, मिठीरोहर और पडाना ग्रामों के लिए हाल ही में हुए लेनदेनों की औसत लेकर वर्तमान बाजार दर निकाली गयी है। तुना गांव के लिए, मूल्यांकक ने डीपीटी द्वारा मैसर्ज अडानी कांडला बल्क टर्मिनल प्रा.लि. को आबंटित दो भू खंडों के पट्टा किराये की औसत पर सुविचार किया है। वीरा ग्राम के लिए, चूंकि कोई लेनदेन दर उपलब्ध नहीं है, मूल्यांकक ने भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए ग्राम वीरा के लिए राज्य सरकार रेडि रेक्नर दर/जंत्री दर को लिया है।]

टिप्पणियां:

- (क). ऊपर निर्धारित बाजार मूल्य/आरिखत कीमत/पट्टा किराया **01 जनवरी 2019** से प्रभावी होगा और **31 दिसंबर, 2023** तक वैध रहेगा।
- (ख). ऊपर निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के अनुबंध में आरिखत कीमत पर **2%** प्रति वर्ष का वृद्धि कारक लागू होगा।
- (viii). डीपीटी ने बोर्ड के **29 जनवरी 2020** के संकल्प संख्या **113** की प्रति भी भेजी है।

- (ix). इसी बीच, डीपीटी ने पिछले वर्ष की तुलना में पार्टियों को दरों में **2%** वार्षिक वृद्धि के साथ अंतरिम बिल जारी किये और प्राधिकरण को सूचित करते हुए डीपीटी की कांडला स्थित भूमि की मौजूदा दर संरचना की वैधता को **31 दिसंबर, 2019** तक बढ़ाये जाने का अनुरोध किया। इसके अतिरिक्त, डीपीटी ने प्राधिकरण से और नया प्रस्ताव दायर करने के लिए कांडला भूमि के पट्टा किरायों की वैधता का विस्तार **01.01.2020** से **30.06.2020** तक **6** महीने की अवधि के लिये अथवा संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना की तारीख तक, जो भी पहले हो, किया।
- (x). डीपीटी ने उसके बोर्ड द्वारा **23 जनवरी 2020** को यथानुमोदित कांडला भूमि (श्रेणी ए से जी और ग्राम वीरा से जुंगी तक, तुना खरीरोहर और बचाऊ सहित (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर) की दर संरचना के संशोधन और आरक्षित मूल्य/ बाजार मूल्य को **01.01.2019** से **31.12.2023** की अवधि के लिए लागू करने के लिए निर्धारित करने और उसे तीव्रता से राजपत्र में अधिसूचित कराने का अनुरोध किया ताकि डीपीटी संशोधित दर को **01.01.2019** से कार्यान्वित कराने में सक्षम हो सके।

6. इस प्राधिकरण द्वारा 13 नवंबर, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी के द्वारा 01.01.2014 से प्रभावी अनुमोदित पट्टा किराया, 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ 31.12.2018 को अद्यतित पट्टा किराया, इस प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये, प्रस्तावित प्रतिशत वृद्धि के साथ, नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

पीजीएलएम-2015 में दिये गए कारकों के अनुसार दरों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण					
श्रेणी	श्रेणी का विवरण	13.11.2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी द्वारा अनुमोदित 1.1.2014 से प्रभावी पट्टा किराये	31.12.2018 के अद्यतन किया गया पट्टा किराया	एलएसी द्वारा यथा संस्तुत 1.1.2019 से प्रभावी प्रस्तावित पट्टा किराये	31.12.2018 के पट्टा किरायों पर प्रस्तावित पट्टा किरायों में प्रतिशत वृद्धि
ए	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिम किनारा	236.52	256.02	261.14	2%
बी	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं	--	--	--	--
बी 1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	191.52	207.32	211.47	2%
बी 2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	172.38	186.60	190.33	2%
सी	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि				
सी1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	108.00	116.90	119.24	2%
सी2	अन्य प्लॉट	90.00	97.42	99.37	2%
डी	बंदर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि	--	--	--	--
डी 1	एनएच-8 पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	197.88	214.20	218.48	2%
डी 2	एनएच-8 के समानांतर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	129.18	139.83	142.63	2%
डी 3	एनएच-8 के समानांतर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	185.34	200.62	204.63	2%
डी 4	जीरो प्वाइंट तथा रेवले क्रासिंग के निकट के रोड से एब्यूटिंग प्लाट 25 एकड़ प्लॉट व अन्य प्लाट	127.86	138.40	141.17	2%
डी5	नमक के लिए एनएच-8 पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना परंतु अवसंरचना के साथ	153.90	166.59	169.92	2%
ई	गोदियों के भीतर भूमि	350.16	379.02	386.60	2%
एफ	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक	--	--	--	--
एफ1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	205.80	222.77	227.23	2%

एफ2	कांडला रेवले स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	403.20	436.44	445.17	2%
जी	लिट्रिड भंडारण टैंकों की भूमि				
जी1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिम तट तक स्थित भूमि	905.17	979.78	999.38	2%
जी2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	597.59	646.84	659.78	2%
	किडाना गांव	नई मद/ क्षेत्र	--	56.70	हाल के बदलाव के औसत दर
	वीरा ग्राम	नई मद/ क्षेत्र	--	12.48	
	मिथिरोहर ग्राम	नई मद/ क्षेत्र	--	145.86	
	पडाना ग्राम	नई मद/ क्षेत्र	--	28.32	
	तूना ग्राम	नई मद/ क्षेत्र	--	39.90	

7. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार डीपीटी के 04 मार्च 2020 के प्रस्ताव की प्रति उसके अनुलग्नकों के साथ और 20 मार्च 2020 के ई-मेल की प्रति हमारे 2 जून 2020 के पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के तौर पर डीपीटी को भेजा गया। डीपीटी ने अपने 8 जुलाई, 2020, 24 अगस्त 2020 और 15 सितंबर 2020 के पत्रों के द्वारा अपना उत्तर दिया।

8.1. तत्पश्चात्, लक्ष्मी मोटर्स ने 24 जून 2020 के अपने ई-मेल के द्वारा 12 जून 2020 के अपने ई-मेल में की गई टिप्पणियों को दोहराया। उन्होंने 24 जुलाई 2018 के अपने पत्र में जनवरी 2019 से दिसंबर 2023 के प्रशुल्क चक्र से पहले के प्रशुल्क चक्र में निर्धारित दरों के बारे में पहले की गई टिप्पणियों को दोहराया।

लक्ष्मी मोटर द्वारा 24 जून 2020 के अपने ई-मेल में की गई टिप्पणियों की प्रति 26 जून 2020 के हमारे ई-मेल के द्वारा टिप्पणियों के लिए डीपीटी को भेजी गई। इस मामले की अंतिमता तक डीपीटी से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ।

8.2. लक्ष्मी मोटर ने 02 जुलाई 2020 के ई-मेल द्वारा आगे और निवेदन किया, उसे भी हमारे 7 जुलाई 2020 के ई-मेल द्वारा टिप्पणियों के लिए डीपीटी को भेजा गया। डीपीटी ने 24 अगस्त, 2020 के अपने पत्र के द्वारा उत्तर दिया।

8.3. इसके अतिरिक्त, एजेंसीज और कार्गो केयर लिमिटेड (एसीसीएल), पार्कर एग्रीकेम एक्सपोर्ट लिमिटेड (पीएसीएल), दीपक एस्टेट एजेंसी (डीईए), तेजमल भाई एंड कंपनी (टीबीसी) ने भूमि को ए से जी1 के बीच श्रेणीबद्ध करने के बारे में अपनी व्यक्त कीं, जो मामले की संक्रिया के दौरान प्राप्त हुई। एसीसीएल, पीएईएल, टीबीसी और डीईई की प्रत्येक की टिप्पणियों को हमारे 30 जून, 2020 और 20 जुलाई 2020 के ई-मेल द्वारा डीपीटी को भेजा गया। प्रत्युत्तर में डीपीटी ने अपने 24 अगस्त के ई-मेल द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजीं।

9.1. इस मामले में वीडियो कान्फ्रेंसिंग के द्वारा 26 जून 2020 को संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में डीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पॉवर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। डीपीटी तथा संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

9.2. जैसा संयुक्त सुनवाई में स्वीकार किया गया निम्नलिखित प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन और डीपीटी को हमारे 04 जुलाई 2020 के पत्र के द्वारा निम्नलिखित मुद्दों पर कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया:

- (i). तेल कंपनियों नामतः इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लि. (आईओसीएल), भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लि. (बीपीसीएल) और हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लि. (एचपीसीएल) एक सप्ताह के भीतर यानी 03 जुलाई 2020 तक अपनी विस्तृत टिप्पणियां /निवेदन प्राधिकरण को भेजेंगे और उसकी प्रति दीनलयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) को भी पृष्ठांकित करेंगे।
- (ii). गांधीधाम चैम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) और कांडला लिक्विड टैंक टर्मिनल एसोसिएशन (केएलटीटीए) को एक सप्ताह के भीतर अर्थात् 3 जुलाई, 2020 तक अपनी विस्तृत टिप्पणियां प्रस्तुत करने की अनुमति दी गई।
- (iii). डीपीटी को अनुरोध किया गया कि वे उक्त प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों से टिप्पणियां प्राप्त होने के एक सप्ताह के भीतर अपना उत्तर देंगे।

9.3. ऊपर पैरा 9.2 में की गई चर्चा के अनुसार संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई मुद्दों के संदर्भ में, डीपीटी ने 30 जुलाई, 2020 और 24 अगस्त 2020 के अपने पत्रों में एचवपीसीएल, आईओसीएल, बीपीसीएल और जीसीसीआई के लिखित निवेदनों पर अपनी टिप्पणियां दीं।

10. संयुक्त सुनवाई में केएलटीटीए द्वारा किये अनुरोध के संदर्भ में कि अंतिम प्रक्रिया के समय उनसे परामर्श किया जाए, केएलटीटीए की आपत्तियों पर डीपीटी की 8 जुलाई की टिप्पणियों की एक प्रति केएलटीटीए को उन पर अपनी टिप्पणियां देने के लिए भेजी गई। प्रत्युत्तर में केएलटीटीए 24 जुलाई 2020 के अपने ई-मेल में पहले से प्रस्तुत मुद्दों को ही दोहराया है।

11. बाद में, 23 जून, 2020 के पत्र संख्या एफए/कास्ट/1170/केएल/253 के पत्र में डीपीटी के अनुरोध पर, इस प्राधिकरण ने 07 सितंबर, 2020 को आयोजित बैठक में डीपीटी की श्रेणी 'ए से जी' की कांडला भूमि की मौजूदा दर संरचना का विस्तार 2% वार्षिक वृद्धि के साथ 31 दिसंबर, 2020 तक अथवा संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना के प्रभावी होने की तारीख तक जो भी पहले हो, कर दिया।

12.1. इसी बीच, मैसर्स आईओसीएल, बीपीसीएल तथा एचपीसीएल ने भारत संघ, प्राधिकरण और डीपीटी के विरुद्ध डीपीटी के 4 मार्च, 2020 के प्रस्ताव को चुनौती देते हुए 2020 की रिट याचिका संख्या 8599, 8949 तथा 8918 दायर की और माननीय गुजरात उच्च न्यायालय को यह प्रार्थना की कि इस प्राधिकरण को प्रतिवादी संख्या 3, डीपीटी के 4 मार्च, 2020 के संदेहास्पद प्रस्ताव को अनुमोदित करने से रोका जाए।

12.2. इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि आईओसीएल, बीपीसीएल, और एचपीसीएल द्वारा अहमदाबाद स्थित माननीय गुजरात उच्च न्यायालय में दायर उक्त एससीए के संबंध में 14 अगस्त, 2020 को माननीय न्यायाधीश ए.वाई. कोग्रे द्वारा दिये गए मौखिक आदेश में, अन्य बातों के साथ-साथ, दर्ज किया। याचिकाकर्ता को यह छूट है कि यदि बीच की अवधि में कोई प्रतिकूल कार्रवाई किये जाने की संभावना हो तो वह न्यायालय में आ सकता है।

12.3. बाद में, हमारे विधि परामर्शदाता के 18 सितंबर, 2020 के ई-मेल को ध्यान में रखकर कि प्रशुल्क प्राधिकरण के प्रति किसी निषेधाज्ञा के अभाव में, प्राधिकरण प्रक्रियानुसार कार्रवाई कर सकता है, जब तक न्याय नहीं होगा, इस प्राधिकरण को इस मामले में, सुनवाई की अगली तारीख से पूर्व अंतिम आदेश पारित करने से पहले न्यायालय को अद्यतन सूचना देनी चाहिए। कांडला भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए डीपीटी के 4 मार्च 2020 के प्रस्ताव को 28 अक्टूबर, 2020 को आयोजित बैठक में अनुमोदन के लिए इस प्राधिकरण के

समक्ष रखा गया। हमारे 01 अक्टूबर, 2020 के पत्र के द्वारा वकील को भी इस संबंध में न्यायालय को सूचित करने का अनुरोध किया गया।

12.4. इस विषय पर 28 अक्टूबर, 2020 को आयोजित सुनवाई के दौरान, माननीय उच्च न्यायालय ने महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को आदेश पारित न करने का अनुदेश दिया कम से कम 24.11.2020 तक जिस तारीख को यह मामला अंतिम निपटान के लिए रखा गया था। यह सूचना हमारे विधि परामर्शदाता ने उसी दिन आयोजित होने वाली बैठक के दौरान टेलिफोन पर दी और बाद में 28 अक्टूबर 2020 के ई-मेल के द्वारा भी भेजी गई। उक्त स्थिति को देखते हुए, इस प्राधिकरण ने 28 अक्टूबर 2020 की अपनी बैठक में विषयक मामले में कार्यसूची को 24.11.2020 तक या प्राधिकरण की आगामी बैठक तक, जो भी बाद में हो आस्थिगत रखने का निर्णय लिया।

12.5. तत्पश्चात, हमारे विधि परामर्शदाता ने 26 नवंबर, 2020 के ई-मेल द्वारा सूचित किया कि रिट याचिकाओं को माननीय न्यायालय के समक्ष 26 नवंबर, 2020 को सुनवाई के लिया गया और विस्तार से सुनवाई हुई।

याचिकाकर्ता के वकील ने अंतरिम राहत के लिए दबाव बनाया और एवज में डीपीटी के प्रस्ताव पर प्राधिकरण को अधिनियम/आदेश पारित करने को और आगे आस्थिगत करने को कहा जाये जिस पर एएसजी श्री देवांग व्यासन ने प्राधिकरण की ओर से न्यायालय को स्पष्ट किया कि पूर्व का आश्वासन भिन्न परिस्थितियों में था और माननीय न्यायालय के अनुरोध पर था और कि प्राधिकरण डीपीटी के प्रस्ताव पर अधिनिर्णय/आदेश पारित करने को और आगे आस्थिगत करने पर गंभीर आपत्ति करता है। हमारे विधि परामर्शदाता ने आगे और सूचित किया कि 26 नवंबर, 2020 को आयोजित में उठायी गई दलीलों को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय ने प्राधिकरण को आगे और कोई निदेश नहीं दिये। उपरोक्त को देखते हुए, प्राधिकरण को यह छूट मिल गई है कि वह डीपीटी के प्रस्ताव को संशोधित करे और नियमानुसार, आवश्यक आदेश पारित करें।

12.6. मामला अहमदाबाद स्थित गुजरात उच्च न्यायालय में लंबित है। चूंकि डीपीटी के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए जो 1 जनवरी 2019 से संशोधन के लिए देय हैं, 4 मार्च 2020 के प्रस्ताव पर सुविचार करने और निपटान करने में इस प्राधिकरण पर रोक का कोई आदेश नहीं है, और हमारे विधि परामर्शदाता द्वारा दी गई 26 नवंबर, 2020 की सलाह के आधार पर, प्राधिकरण को डीपीटी के प्रस्ताव को संसाधित करने और आवश्यक आदेश पारित करने की छूट है इसलिए कांडला भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के 04 मार्च, 2020 के प्रस्ताव पर आदेश पारित करने के लिए सुविचार कर रहा है।

12.7. इस प्राधिकरण के कार्यालय ने पहले ही तेल कंपनियों द्वारा दायर एससीए को यह कहते हुए गुजरात उच्च न्यायालय से खारिज करने के लिए एएसजी के माध्यम से एक शपथ पत्र दायर किया है कि यह असामयिक है और धारा 49 के अंतर्गत दरमानों के निर्धारण के सांविधिक कृत्य को निभाने में एक सांविधिक निकाय को रोकना पोषणीय नहीं है।

13. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दी गयी टिप्पणियों का सार उनको पृथक से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

14. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर, निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:-

- (i). दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की कांडला भूमि (श्रेणी ए से जी) के पट्टा किराये पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 13 नवंबर, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी द्वारा संशोधित किये गए थे। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये को 01 जनवरी, 2014 का पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था, जैसा डीपीटी ने चाहा था और वैधता अवधि 5 वर्ष थी यानी 31 दिसंबर, 2018 तक। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 04 दिसंबर, 2014 के राजपत्र संख्या 350 में अधिसूचित हुआ था।

पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार डीपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव कांडला भूमि की श्रेणी ए से जी और वीरा गांव से जुंगी गांव तक की भूमि (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर) के पट्टा किराये के संशोधन के लिए है और जो 01 जनवरी 2019 से 31 दिसंबर 2023 तक की अवधि के लिए लागू रहेंगे।

- (ii). (क). मामले का विश्लेषण आरंभ करने से पूर्व, यहां यह उल्लेख करना समीचीन है कि कुछेक प्रयोक्ताओं ने इस प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 के आदेश द्वारा अनुमोदित कांडला भूमि के पट्टा किराये के पिछले संशोधन को माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष विशेष सिविल आवेदनों (एससीए)/रिट याचिकाओं के द्वारा चुनौती दी थी। वर्तमान मामले के संसाधन के दौरान विभिन्न प्रयोक्ताओं/पट्टा धारकों ने नामतः आईओसीएल, एचपीसीएल, इफ्फको आदि ने 13 नवंबर, 2014 के पिछले संशोधन के बारे में माननीय उच्च न्यायालय में मुकदमेबाजी का हवाला दिया।

इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के माननीय एकल न्यायाधीश ने इस प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 को पारित आदेश की चुनौती देने वाली विभिन्न एससीए/ रिट याचिकाओं का निपटान करते हुए 10 मई 2019 के निर्णय में एक कॉमन आदेश पारित किया। माननीय गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा 10 मई 2019 के निर्णय के व्यवहारिक भाग पर पहले के पैराओं में चर्चा की जा चुकी है जिन्हें यहाँ दोहराया जाना उचित नहीं है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के पैरा 80(ii) में यह निर्णय दिया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत 13.11.2014 को पारित और 4.12.2014 की अधिसूचित आदेश में किसी हस्तक्षेप की जरूरत नहीं है। प्राधिकरण द्वारा बनाए गए दरमान 1.1.2014 से प्रभावी होंगे जैसा उक्त आदेश में निदेशित है। तदनुसार उक्त आदेश की पुष्टि की जाती है।

- (ख). जैसा डीपीटी ने चर्चा की है, कुछेक पार्टियों ने माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के उक्त आदेश को चुनौती देते हुए अपील दायर की है। यह मामला माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है।

डीपीटी का मौजूदा प्रस्ताव उसकी वैधता अवधि की समाप्ति से इतर कांडला भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए है यानी 01 जनवरी, 2019 से आगे। नवंबर 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश पर विभिन्न पट्टाधारकों द्वारा दायर लंबित अपील में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय से पिछले आदेश में निर्धारित वैधता से आगे की अवधि के लिए यानी 31 दिसंबर 2018 से आगे, डीपीटी की भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के प्राधिकरण के सांविधिक दायित्व निभाने के लिए रोक संबंधी कोई निदेश अथवा आदेश

नहीं है। डीपीटी ने पुष्टि की है कि माननीय उच्च न्यायालय ने इस प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 के आदेश के कार्यान्वयन पर रोक नहीं लगाई है।

- (ग). इसके अतिरिक्त, मामले की संक्रिया के दौरान, इस मामले में 26 जून 2020 को हुई संयुक्त सुनवाई के पश्चात् तेल कंपनियों नामतः आईओसीएल, बीपीसीएल और एचपीसीएल, ने और आगे निवेदन करने के लिए समय मांगा जिसकी अनुमति उन्हें दे दी गई और 10 और 11 जुलाई 2020 को अपने पत्रों के द्वारा और लिखित निवेदन करने के पश्चात् डीपीटी द्वारा दायर 04 मार्च 2020 के प्रस्ताव को चुनौती देते हुए एससीए दायर किये और माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष प्रार्थना की कि डीपीटी द्वारा दायर 04 मार्च, 2020 के प्रस्ताव को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन करने से रोका जाये।

आईओसीएल, बीपीसीएल और एचपीसीएल द्वारा अहमदाबाद स्थित माननीय गुजरात उच्च न्यायालय में रिट याचिकाओं/एससीए के संदर्भ में, यह कहना है कि उच्च न्यायालय ने ऐसा कोई आदेश नहीं दिया है जो प्राधिकरण को डीपीटी के 4 मई, 2020 के प्रस्ताव को संशोधित करने और कांडला भूमि की दरों के संशोधन के लिए आदेश पारित करने से रोकता हो। अतः यह प्राधिकरण, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 29 अप्रैल 2019 के स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 2019-20 के 1 के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुपालन में कांडला भूमि की 'ए' से 'जी' श्रेणी और ग्राम वीरा से जुंगी तक की भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए डीपीटी के 04 मार्च 2020 के प्रस्ताव को प्रक्रिया में लेता है।

- (iii). मैसर्स लक्ष्मी मोटर्स ने बताया है कि मूल्यांकक ने उल्लेख किया है कि उन्हें आबंटित क्षेत्र नगर क्षेत्र है और नगर क्षेत्र प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता।

डीपीटी का मौजूदा प्रस्ताव कांडला भूमि की 'ए से जी' श्रेणी और ग्राम वीरा से जुंगी तक की भूमि जिसमें तुना, खरीरोहर और बचाऊ (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर) के पट्टा किराये के निर्धारण के मामले में यह उल्लेख करना संगत होगा कि यह प्राधिकरण पत्तन भूमि के पट्टा किरायों का निर्धारण करता है न कि व्यक्ति पट्टा धारकों को आबंटित भूमि का। जहां तक इस प्राधिकरण द्वारा नगरक्षेत्रों के पट्टा किराये निर्धारित करने के अधिकार क्षेत्र के बारे में मैसर्स लक्ष्मी मोटर्स द्वारा उठाये गए बिंदु का संबंध है, उनका ध्यान महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 की ओर आकर्षित कराया जाता है जो इस प्राधिकरण को पत्तन न्यास बोर्ड से संबंधित किसी संपत्ति अथवा उनके स्वामित्व अथवा अधिकार में है अथवा पत्तन सीमा के भीतर किसी भी स्थान के बारे में समय-समय पर दरमान निर्धारित करने और स्थिति कथन नियत करने का अधिदेश देती है। इस प्रकार, महापत्तन न्यासों के सभी पत्तन भू क्षेत्र, पत्तन सीमाओं के भीतर नगर क्षेत्रों सहित, संविधि के अनुसार, इस प्राधिकरण के दायरे के अंतर्गत आते हैं।

- (iv). (क). भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 का खंड 13 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य निर्धारित करने और नवीनतम दरमानों के नियतन के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया और प्रणाली निर्धारित करता है।

- (ख). संशोधित पीजीएलएम 2015 के खंड 11.2(ड) के अनुसार, पत्तन न्यासी मंडल द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जायेगा जिसमें अन्य सदस्य वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष होंगे। डीपीटी ने उप-संरक्षक की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है जिसमें अन्य सदस्य मुख्य अभियंता तथा विभागाध्यक्ष (संपदा), यातायात प्रबंधक, वित्त सलाहकार तथा मुख्य लेखाधिकारी हैं।
- (ग). डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(iv) के अनुसार कांडला भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए मैसर्स एम.सी. जैन, एक सरकारी अधिकृत भू-मूल्यांकक को नियुक्त किया। डीपीटी के प्रस्ताव से यह देखा जा सकता है कि एलएसी ने 27 नवंबर, 2019, 29 नवंबर, 2019 और 23 जनवरी 2020 को तीन बैठकें की थीं। एलएसी ने 23 जनवरी, 2020 को हुई अपनी अंतिम बैठक में, अधिकृत भू-मूल्यांकक की संस्तुतियों का अध्ययन करने और पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(i) से (v) के अंतर्गत निर्धारित विधि पर सुविचार करने के पश्चात् कांडला भूमि की श्रेणी 'ए' से 'जी' और ग्राम वीरा से जुंगी (लवण भूमि और स्पिक भूमि के सिवाय) के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित कीमत की संस्तुति की। डीपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी 2020 को हुई बोर्ड बैठक में, एलएसी की सिफारिश के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित कीमत को अनुमोदित किया।

इस प्रकार, डीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव, जिसके साथ अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित कीमत की संस्तुति की प्रति, जिसे डीपीटी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है, संलग्न की गयी है और इसे पत्तन भूमि के दरमानों के निर्धारण के लिए पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुरूप पाया गया है, और इसलिए इस मामले के निपटान के लिए उपयुक्त पाया जाता है।

- (व). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देश के पैरा 13(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्य तथा उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेन-देन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों में यह भी

कहा गया है कि यदि एलएसी, उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए उसे कारणों को दर्ज करना होगा।

- (ख). पत्तन ने पीजीएलएम 2015 में निर्धारित विभिन्न विधियों के अंतर्गत भूमि के मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए सरकारी अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया। अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि डीपीटी भूमि के लिए उचित बाजार मूल्य मापन पद्धति अपनायी गई है। इसके लिए, मूल्यांकन दल ने डीपीटी के भीतर यादृच्छिक स्थल का दौरा किया और भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांचों कारकों के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य आकलित किया है।

जहां तक कस्टम ब्रोकर्स एसोसिएशन [तत्कालीन कांडला पत्तन कस्टम हाऊस एजेंट्स एसोसिएशन (केपीसीएचए)] द्वारा उठाये गए मुद्दे का प्रश्न है, कि भिलाई से नियुक्त की गई मूल्यांकक फर्म स्थानीय स्थितियों से वाकिफ नहीं है और कि मूल्यांकन रिपोर्ट में जहां तक मूल्यांकन अधीन भूमि और पत्तन से उसकी दूरी का संबंध है यह वास्तविक स्थिति नहीं दर्शाती, यह बताना है कि अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति करना पत्तन के अधिकार क्षेत्र में आता है। आईओसीएल और बीपीसीएल ने बताया है कि डीपीटी द्वारा नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक न तो व्यावसायिक रूप से अर्हक है और न ही अनुभवी कि वह अतिविशाल भू-भाग का मूल्यांकन कर सके और कि मूल्यांकक का चयन करते समय हितधारकों को शामिल नहीं किया गया।

इस संबंध में, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि कांडला भू संपदा के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए भू नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(iv) के अनुसार सरकार से अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया गया था। डीपीटी ने स्पष्ट तौर पर बताया कि मैसर्स एम सी जैन एक प्रतिष्ठित सरकारी अधिकृत भू मूल्यांकक हैं जिन्हें ई-निविदा के माध्यम से निविदा में दिये गए मानदंडों को पूरा करने के पश्चात् ही नियुक्त किया गया था। इसके अतिरिक्त, जैसा डीपीटी ने सही फरमाया है कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 संबंधित पत्तन न्यास से यह अपेक्षा नहीं करते कि अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति के लिए प्रयोक्ताओं से परामर्श किया जाये।

मूल्यांकन रिपोर्ट दर्शाती है कि, भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के प्रयोजन से आकार, आकृति, अग्रभाग, संस्थिति और आस-पास का परिवेश, सुख सुविधाएं, कनेक्टिविटी, सड़क की चौड़ाई आदि जैसे कारकों को देखा जाना होता है। मूल्यांकक ने संगत कारकों के आधार पर विकसित भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए अविकसित भूमि के बाजार मूल्य पर 20% के प्रीमियम समंजन कारक का प्रयोग किया है।

एमओएस द्वारा 29 अप्रैल, 2019 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी-IV के द्वारा 16 अक्टूबर, 2018 का स्पष्टीकरण परिपत्र (भू प्रबंधन) 2018 का 02 और स्पष्टीकरण परिपत्र (भू प्रबंधन) 2019-20 का 1 पट्टा के प्रयोजन से महापत्तन न्यासों द्वारा राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार पत्तन भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण की अपेक्षा रखते हैं।

डीपीटी द्वारा मांगे गए स्पष्टीकरण पर, अधिकृत मूल्यांकक ने 27 नवंबर, 2019 के अपने पत्र के द्वारा सूचित किया कि डीपीटी ने राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण

(एनआईसी) 2008 के अनुसार जहां कहीं संभव है भूमि का वर्गीकरण पहले ही कर रखा था जैसे तरल भंडार टैंक व नमक उत्पादन जो डीपीटी के पास उपलब्ध भू-बैंक का एक बड़ा भाग हैं। भू-संपदा का शेष मूल्यांकन भूमि की अवस्थिति और पत्तन क्रीक से दूरी को सुविचार में लेकर किया गया है। एनआईसी में, बहुत सी श्रेणियां हैं और अधिकतर श्रेणियां पत्तन भू-क्षेत्र में मौजूद ही नहीं हैं। अधिकृत मूल्यांकन ने निष्कर्ष निकाला कि अधिकतर क्षेत्र को डीपीटी द्वारा पहले ही कवर कर लिया गया है और एनआईसी 2008 के अनुसार वर्गीकृत है, अतः वर्तमान श्रेणीकरण सही पाया गया है।

(ग). डीपीटी का प्रस्ताव दर्शाता है कि, एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा भू-नीति दिशानिर्देश 2015 में निर्धारित पांच विधियों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण को सुविचार में लिया है। भूमि के बाजार मूल्य और प्रस्तावित पट्टा किराये का विवरण अनुलग्नक-1 में संलग्न है। भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांचों विधियों के आधार पर डीपीटी भूमि का मूल्यांकन, अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट से यथाप्राप्त, को निम्नवत् संक्षेप में स्पष्ट किया जाता है:-

(i). राज्य सरकार रेडि-रैक्नर दर:

पहले विकल्प के अंतर्गत, चूंकि कांडला भूमि की ए से जी श्रेणी के लिए कोई जंत्री दर उपलब्ध नहीं है, पत्तन ने निकटवर्ती गांव में वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए 1100/-रु. प्रति वर्ग मीटर की उच्चतम दर पर सुविचार किया है।

(ii). उच्चतम वास्तविक लेनदेन:

इस विकल्प के अंतर्गत, मूल्यांकक ने भूमि की ए, सी1, डी3, डी4 और जी1 श्रेणियों के लिए वर्ष 2016 से 2019 के दौरान संगत उच्चतम लेन देन को सुविचार में लेकर बुनियादी दर पर 2% प्रतिवर्ष की वृद्धि दर लागू करके प्रचलित दर को अद्यतन किया। भूमि की अन्य श्रेणियों का कोई लेन देन नहीं हुआ।

(iii). उच्चतम निविदा-सह-बोली दर:

इस विकल्प के अंतर्गत भी पत्तन ने भूमि की ए, सी1, डी3, डी4 और जी1 श्रेणियों के लिए वर्ष 2016 से 2019 के दौरान प्राप्त उच्चतम निविदा-सह-बोली दर सुविचार में लेकर बुनियादी दर पर 2% प्रतिवर्ष की वृद्धि दर लागू करके प्रचलित दर को अद्यतन किया।

(iv). अधिकृत मूल्यांकन द्वारा निकाली गई दर:

मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मूल्यांकक ने पांचों कारकों के अंतर्गत भूमि का मूल्यांकन किया है अर्थात् राज्य सरकार दिशानिर्देश दर, जीआईडीसी बिक्री दर, प्राधिकरण के 2014 के आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य पर 2% की वार्षिक वृद्धि दर लगाकर अद्यतन करना, उच्चतम बोली दर और भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए रेलवे पट्टा दर। अंततः अधिकृत मूल्यांकक ने भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए 2% वार्षिक कारक लागू करके वर्ष 2015,

2016, 2017 और 2018 की सूचकांकित दर निकाली और 31.12.2018 को प्रस्तावित पट्टा किराया दर निकाली और तत्पश्चात् 1.1.2019 को पट्टा किराया निकालने के लिए मूल्यांकक ने 2% का वार्षिक सूचकांकन लागू किया। भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए विपरीत तंत्र का प्रयोग किया यानी 01.01.2019 को अभिभावी पट्टा किराये को 6% से भाग देकर 1.1.2019 को भूमि का बाजार मूल्य निकाला गया।

एलपीजी 2015 के अनुसार, भूमि का पट्टा किराया निकालने के लिए भूमि के बाजार मूल्य का 6% लागू किया जायेगा। अधिकृत मूल्यांकक ने 31.12.2018 के पट्टा किराया पर 2% सूचकांकन लागू करके 1.1.2019 को पट्टा किराया निकाला और पट्टा किराया के 6% से भाग देकर भूमि का बाजार मूल्य निकाला। आगामी पैराओं में दृष्टांत दिये गए हैं:-

मान लो श्रेणी क: इस प्राधिकरण द्वारा नवंबर 2014 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया 236.52 रु. प्रति वर्ग मीटर है। इसमें 31.12.2018 तक 2% वार्षिक वृद्धि गुणक लागू करते हुए 2% प्रति वर्ष की वृद्धि की गई (यानी $236.52 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02$) = 31.12.2018 को 256.02 रु. वर्तमान प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये के लिए, अधिकृत मूल्यांकक ने 1.1.2019 को 2% वार्षिक सूचकांकन लागू किया और 1.1.2019 को 256.02 रु. प्रति वर्ग मीटर के पट्टा किराये पर पहुंचा। इससे, मूल्यांकक ने प्रस्तावित पट्टा किराये का 6% से भाग देकर $(256.02/0.06)$ 4267/-रु. प्रति वर्ग मीटर के भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा। मूल्यांकन रिपोर्ट में अविकसित भूमि के लिए भूमि के इस मूल्य को सुविचार में लिया गया है। विकसित भूमि के लिए, अधिकृत मूल्यांकक ने इस पर 20% प्रीमियम समंजन कारक लागू किया और 5222.76 रु. प्रति वर्ग मीटर का बाजार मूल्य निकाला।

अधिकृत मूल्यांकक ने सी1, एफ1, एफ2 और जी1 भूमि की श्रेणियों के सिवाए प्रत्येक श्रेणी की भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए उक्त पद्धति को अपनाया। सी1, एफ1, एफ2 और जी1 की इन चार श्रेणियों का पट्टा किराया निकालने के लिए 31.12.2018 के मूल्य पर 1.1.2019 को भूमि की अन्य श्रेणियों पर लागू की गई 2% वार्षिक वृद्धि को लागू नहीं किया।

मान लो श्रेणी सी1 के लिए इस प्राधिकरण के नवंबर 2014 के आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया 108 रु. प्रति वर्ग मीटर है। इस पर 31.12.2018 तक 2% के वार्षिक वृद्धि कारक को लागू करते हुए 2% प्रति वर्ष की वृद्धि की गई (यानी $108 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02$) = 116.90 रु. प्रति वर्ग मीटर और मूल्यांकक ने इसे ही 1.1.2019 को प्रस्तावित किया। मूल्यांकक द्वारा पट्टा किराये को 6% से भाग देकर $(116.90/0.06)$ 1948/- रु. प्रति वर्ग मीटर का भूमि का बाजार मूल्य निकाला।

यह देखा जाता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट इस बात पर मौन है और कोई कारण नहीं बताया कि वर्ष 2019 के लिए 1.1.2019 को पट्टा किराया निकालने के लिए 2% का वार्षिक वृद्धि कारक क्यों नहीं लागू किया गया जबकि अधिकृत मूल्यांकक ने भूमि की अन्य श्रेणियों के लिए वर्ष 2019 हेतु 2% के वार्षिक वृद्धि कारक को लागू किया है।

पत्तन ने सी1, एफ2 और जी1 श्रेणियों की दर का प्रस्ताव करते समय अधिकृत मूल्यांकक द्वारा अपनायी गई पद्धति के अनुसार वर्ष के लिए 1.1.2019 को भी 2% वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए प्रस्तावित पट्टा किराया निकाला है।

जहां तक श्रेणी ई का संबंध है, पट्टा किराया विकसित भूमि के लिए निकाला गया है। यहां डीपीटी का पट्टा किराये के पिछले संशोधन की और ध्यानकर्षण कराना समीचीन होगा जहां 13 नवंबर, 2014 के आदेश का पैरा II (viii) (ग) में, पत्तन ने 'भू-सुधार के साथ अवसंरचना सहित' के आधार पर अर्थात् विकसित भूमि 'ई' श्रेणी के मूल्यांकन पर ही विचार किया था क्योंकि यह क्षेत्र गोदी क्षेत्र के भीतर आता है, डीपीटी ने इसका विकास किया है।

श्रेणी 'ई' के वर्तमान संशोधन में, इस प्राधिकरण द्वारा नवंबर 2014 के आदेश में 350.16 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के अनुमोदित पट्टा किराया, जो विकसित भूमि के लिए था, अधिकृत मूल्यांकक ने इसे ही आधार के रूप में लिया है। 31.12.2018 तक का पट्टा किराया निकालने के लिए 2% प्रति वर्ष से संविद्धित कर दिया है (अर्थात् $350.16 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 = 379.02$ रु. प्रति वर्ग मीटर/वर्ष। मौजूदा संशोधन के लिए 31.12.2018 को पट्टा किराये में 1.1.2019 को 2% वृद्धि करके 386.60 रु. प्रति वर्ग मीटर/वर्ष का पट्टा किराया निकाला है और 1.1.2019 को पट्टा किराये को 6% से भाग देकर 1.1.2019 को 6443.33 रु. प्रति वर्ग मीटर का बाजार मूल्य निकाला है। मूल्यांकन रिपोर्ट में भूमि के इस मूल्य को 'ई' श्रेणी के लिए सुविचार में लिया है।

ग्राम किडान, वीरा, मिठीरोहर, पदाना और तुना के मामले में, इन गांवों के लवण भूमि को छोड़कर किसी अन्य भूमि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अलग से किसी पट्टा किराये का अनुमोदन नहीं किया गया है। अतः मूल्यांकक द्वारा उक्त ग्रामों की भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य निकालने के लिए हाल ही में हुए लेनदेन की औसत दर को लिया है। तुना गांव के लिए, उस गांव में बिक्रय सौदों की औसत दर के स्थान पर, मूल्यांकक ने डीपीटी द्वारा मैसर्ज अडानी कांडला बल्क टर्मिनल प्रा.लि. को आबंटित दो भू-खंडों के औसत पट्टा किराये को सुविचार में लिया है। वीरा ग्राम के लिए चूंकि कोई लेन-देन दर उपलब्ध नहीं है, मूल्यांकक ने उस गांव के लिए राज्य सरकार रेडि रैक्नर दर/ जंत्री दर लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निकाला है।

- (v). पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई कारक: अधिकृत मूल्यांकक ने इस विधि के अंतर्गत कोई मूल्यांकन नहीं किया है।

इस विधि के अंतर्गत, एलएसी ने सी1, एफ1, एफ2 और जी1 के लिए पट्टा किराये की सिफारिश भूमि (आविकसित) के बाजार मूल्य पर और अधिकृत मूल्यांकक द्वारा 31 दिसंबर, 2018 को निकाली गई पट्टा किराया दर पर 2% वार्षिक वृद्धि की दर लागू करने की है।

जैसा पहले बताया गया है, अधिकृत मूल्यांकक ने भूमि की सभी श्रेणियों के लिए 2% का वार्षिक सूचकांकन लागू करते समय भूमि की इन चार श्रेणियों के 1.1.2018 को वार्षिक सूचकांकन लागू नहीं किया है। अन्यथा, एलएसी द्वारा संस्तुत पट्टा किराया अधिकृत मूल्यांकक द्वारा सुविचारित स्तर पर है।

- (vi). (क). यह पाया गया है कि इस प्राधिकरण को समक्ष प्रस्ताव दायर करने से पूर्व, प्रस्ताव एलएसी और डीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा संवीक्षा के विभिन्न पड़ावों से गुजरा है।

- (ख). एलएसी की 27 नवंबर, 2019 29 नवंबर, 2019 और 23 जनवरी 2020 को तीन बैठकों हुईं। जैसा पहले चर्चा की गई है, एलएसी ने 27 नवंबर, 2020 को हुई बैठक में मूल्यांकक ने एनआईसी 2008 के अनुसार भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण के बारे में स्पष्टीकरण चाहा था। मूल्यांकक ने 27 नवंबर, 2019 के अपने पत्र के द्वारा सूचित किया कि जहां कहीं संभव हुआ है डीपीटी ने पहले ही राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार कर लिया है यानी तरल भंडारण टैंक और नगक उत्पादन, जो डीपीटी के पास उपलब्ध भूमि का बहुत बड़ा भाग हैं। भू-संपदा का शेष मूल्यांकन भूमि की अवस्थिति और पत्तन क्रीक से दूरी के अनुसार किया गया है। एलएसी, चर्चा के पश्चात्, ने पाया कि अधिकृत मूल्यांकक द्वारा एनआईसी के अनुसार किया गया भूमि का वर्तमान वर्गीकरण सही है।

- (ग). भू-आबंटन समिति ने 29 नवंबर 2019 को हुई बैठक में श्रेणी ए, डी3 डी4 और जी1 के सिवाए, भूमि की सभी श्रेणियों के लिए 31 दिसंबर, 2018 को लागू पट्टा किराये पर 2% की दर से सामान्य वृद्धि लागू करने की सिफारिश की। एलएसी ने 29 नवंबर, 2019 को हुई बैठक में भूमि की ए, डी3, डी4 और जी1 श्रेणियों के पट्टे किराये में 16.06%, 7.39%, 7.89% और 2.98% का प्रस्ताव किया जबकि अधिकृत मूल्यांकक ने भूमि की इन श्रेणियों के लिए 2% की वृद्धि का प्रस्ताव किया था।

- (घ). डीपीटी बोर्ड ने 6 दिसंबर, 2019 को हुई अपनी बैठक में, एलएसी की 29 नवंबर, 2019 को हुई बैठक में की गई सिफारिशों का विस्तृत अध्ययन कराने का निर्णय लिया।

- (ड). एलएसी ने पहले दिये गए कारणों से विस्तृत अध्ययन करने के पश्चात् महसूस किया कि 2018 की प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित अद्यतन दर पर 2% की सामान्य वृद्धि करके भूमि का मूल्य निकाला जाये जो कि संशोधित एलपीजी-2014 के पैरा-13 में उल्लिखित कारकों में से संगत कारक भी है। जिससे दीर्घ काल में पत्तन का व्यापार प्रभावित न हो और पत्तन प्रयोक्ताओं के लिए पत्तन निवेश का एक आकर्षण स्थान बना रहे।

समिति ने विस्तार से चर्चा करने के पश्चात् और निवेश आकर्षित करने तथा पत्तन के वर्तमान व्यापार को सुस्थिर करने को सुविचार में लेने के पश्चात्, ए, डी3, डी4 और डी1 श्रेणियों की दर के बारे में पूर्व में की गई सिफारिश की 23 जनवरी, 2020 की अपनी बैठक में विस्तार से चर्चा करके समीक्षा की और ए से जी तक की सभी श्रेणियों के लिए वर्ष 2018 में भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराये पर 2% की सामान्य वृद्धि की संस्तुति की। एलएसी ने भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर पर पट्टा किराये की सिफारिश की।

उक्त स्थिति दर्शाती है कि इंडियन आयल कार्पोरेशन द्वारा की गई आपत्ति की न तो एलएसी ने और न ही बोर्ड ने कुछ सोचा समझा और अपना कोई स्वतंत्र निर्णय नहीं लिया तथा मूल्यांकक रिपोर्ट पर ही विश्वास किया है, वास्तविक रूप से सही प्रतीत नहीं होती।

- (च). अतः संक्षेप में, एलएसी ने 13 नवंबर, 2014 के आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य पर 2% की सामान्य वृद्धि की सिफारिश की तथा इसे भूमि की 'ए' से 'जी' तक की सभी श्रेणियों का 1 जनवरी, 2019 को भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए 2% की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् अद्यतन किया। डीपीटी ने अपने वर्तमान प्रस्ताव में पांच नए ग्रामों के लिए भी पट्टा किराया चाहा है। सामान्यतः मूल्यांकक ने इन गांवों में हाल ही में हुए लेन-देन के औसत को विचार में लेकर इन गांवों का वर्तमान बाजार मूल्य निकाला है। गांव किडाना, मिठीरोहर और पदाना की वर्तमान बाजार दर निकालने के लिए, मूल्यांकक ने संबंधित क्षेत्र में हाल ही के वर्षों के दौरान हुए विक्रय लेन-देनों को लिया और इन सौदों की औसत दर को सुविचार में लिया। तुना गांव के मामले में, मूल्यांकक ने, बिक्री सौदों की औसत के स्थान पर, डीपीटी द्वारा मैसर्स अडानी कांडला बल्क टर्मिनल प्रा.लि. को आवंटित दो भूखंडों की पट्टा दर औसत को सुविचार में लिया है। वीरा गांव के लिए, चूंकि कोई सौदा दर उपलब्ध नहीं थी, मूल्यांकक ने उस गांव के लिए राज्य सरकार रेडि-रैक्नर दर को लेते हुए बाजार मूल्य निकाला। एलएसी ने मूल्यांकक द्वारा यथाप्रस्तावित पांचों गांवों के भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति की है। यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि किसी भी प्रयोक्ता ने डीपीटी द्वारा इन पांचों गांवों के लिए प्रस्तावित पट्टा दरों पर कोई स्पष्ट आपत्ति नहीं की है।

एलएसी ने इन पांचों गांवों सहित भूमि की सभी श्रेणियों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया की सिफारिश की है।

- (छ). डीपीटी बोर्ड ने 29 जनवरी 2020 के अपने संकल्प के द्वारा एलएसी द्वारा 23 जनवरी 2020 की अपनी बैठक में संस्तुत किये गए भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराये का अनुमोदन किया है।
- (ज). डीपीटी ने पीजीएलएम-2015 के पैरा 13(क) में उल्लिखित पांच कारकों के अनुसार दरों का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण भी प्रस्तुत किया है।
- (vii). डीपीटी का प्रस्ताव भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों में आरक्षित कीमत का अनुमोदन चाहता है। भू नीति दिशानिर्देश 2015 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि पत्तन इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य जो पत्तन द्वारा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा निधारित करने के लिए प्रस्ताव भेजेगा।
- इसलिए, भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार, इस प्राधिकरण से केवल वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित करना अपेक्षित है न कि भूमि का बाजार मूल्य/ डीपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी 2020 को हुई अपनी बैठक में भूमि के बाजार मूल्य के साथ-साथ बाजार मूल्य पर 6% की दर पर वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य भी अनुमोदित किया है।
- डीपीटी का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति पर आधारित है और उसे डीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और यह भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुरूप है। ऐसी स्थिति में, और भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(ग) के निबंधनों के अनुसार यह प्राधिकरण, डीपीटी द्वारा श्रेणी 'ए' से 'जी' तक और किडाना, वीरा, मिठीरोहर, पदाना और तुना भूमि (लवण भूमि और स्पिक भूमि को छोड़कर) यथा प्रस्तावित पट्टा किराये को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है। वार्षिक पट्टा किराया पत्तन द्वारा निविदाएं आमंत्रित करने के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में भी कार्य करेगा।
- (viii). 1 जनवरी 2014 को पट्टा किराया निकालने के लिए इस प्राधिकरण के 13 नवंबर, 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य, 1 जनवरी 2014 को अनुमोदित पट्टा किराया, दरमान में निर्धारित 2% वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए 31 दिसंबर, 2018 को लागू संवर्धित पट्टा किराया, 1 जनवरी 2019 को भूमि का बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, प्रतिशत में वृद्धि के प्रभाव सहित, की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध की जाती है:-

(रु. में)

श्रेणी	विवरण की श्रेणी	13 नवंबर, 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2018 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2019 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2018 को पट्टा किराये पर प्रतिशत वृद्धि।
		पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.2014 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.2018 को सूचकांकित पट्टा किराया।	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के अनुबंध में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	

1	2	3	4	5	6	7	8
ए	वाटर फंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिम किनारा	3942	236.52	256.02	4352.30	261.14	2%
बी	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फंट नहीं						
बी1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	3192	191.52	207.32	3524.50	211.47	2%
बी2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	2873	172.38	186.60	3172.16	190.33	2%
सी	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि			0			
सी1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1800	108	116.90	1987.35	119.24	2%
सी2	अन्य प्लॉट	1500	90	97.42	1656.14	99.37	2%
डी	बंदर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि						
डी 1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	3298	197.88	214.20	3641.40	218.48	2%
डी 2	एनएच-8 के समानांतर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	2153	129.18	139.83	2377.11	142.63	2%
डी 3	एनएच-8 के समानांतर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	3089	185.34	200.62	3410.54	204.63	2%
डी 4	जीरो प्वाइंट तथा रेवले क्रासिंग के निकट के रोड से एब्यूटिंग प्लाट 25 एकड़ प्लॉट व अन्य प्लाट	2131	127.86	138.40	2352.80	141.17	2%
डी 5	एमक के लिए एनएच-8ए पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिक्लमेशन के बिना परंतु अवसंरचना के साथ	2565	153.90	166.59	2832.00	169.92	2%
ई	गोदियों के भीतर भूमि	5836	350.16	379.02	6443.42	386.60	2%
एफ	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक						
एफ1	कांडला रेवले स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	3430	205.8	222.77	3787.17	227.23	2%
एफ2	कांडला रेवले स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	6720	403.2	436.44	7419.50	445.17	2%
जी	लिफ्टिड भंडारण टैंकों की भूमि						
जी1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिम तट तक स्थित भूमि	15086.13	905.17	979.78	16815.66	999.38	2%
जी2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	9959.89	597.59	646.84	10996.33	659.78	2%
	किडाना गांव (नई क्षेत्र)				945	56.70	-
	वीरा ग्राम (नई क्षेत्र)				208	12.48	-
	मिथिरोहर ग्राम (नई क्षेत्र)				2431	145.86	-
	पडाना ग्राम (नई क्षेत्र)				472	28.32	-
	तूना ग्राम (नई क्षेत्र)				665	39.90	-

डीपीटी द्वारा मौजूदा पट्टा किराये में 2% की प्रस्तावित वृद्धि पर तेल कंपनियों और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों द्वारा उठायी गई आपत्तियों के संबंध में डीपीटी ने साफ तौर पर यह स्पष्ट किया है कि तेल कंपनियों द्वारा उठाये गए अधिकतम मुद्दे दरों के पिछले संशोधन से संबंधित हैं। डीपीटी ने पिछले आदेश में संशोधन के दौरान भूमि के बाजार मूल्य और कांडला भूमि के पट्टा किराये के संदर्भ से आरक्षित मूल्य के संशोधन का अनुमोदन देते समय टिप्पणियां दी थी। उन पर नवंबर, 2014 के आदेश में इस प्राधिकरण ने भी सुविचार किया था।

वर्तमान प्रस्ताव में, एलएसी कार्यवृत्तों में यथा उल्लिखित विभिन्न पहलुओं पर सुविचार करने और यह सुनिश्चित करने के लिए कि दीर्घकाल में पत्तन का व्यापार प्रभावित न हो और पत्तन प्रायोक्ताओं के लिए पत्तन एक आकर्षक निवेश स्थान बना रहे, डीपीटी द्वारा वर्तमान दरमान दर में कोई वृद्धि नहीं की है सिवा न्यूनतम वार्षिक 2% की वृद्धि के जो भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसरण में है।

डीपीटी ने बार-बार यह कहा है कि व्यापार की शर्तों व्यापार की शिकायतों और हितों को सुविचार में लेते हुए, पत्तन ने 2% की न्यूनतम वृद्धि की है जो भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार अनुज्ञेय है और पत्तन 2% से कम नहीं कर सकता।

यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(ग) के अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा जो 2% प्रति वर्ष से कम नहीं होगी।

इस प्रकार, प्रथम दृष्टया, डीपीटी ने 31.12.2018 के लागू पट्टा किराये पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए संशोधित पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है जिसके लिए डीपीटी 1.1.2019 से हकदार है।

- (ix). जहां तक केपीसीएचए द्वारा उठाये गए मुद्दे का संबंध है कि डीपीटी के प्रस्ताव को उसके बोर्ड द्वारा दिया गया अनुमोदन व्यापार के हित को उचित महत्व नहीं देता क्योंकि कुछ भी विचार नहीं किया / रिकार्ड में दर्ज नहीं किया गया, वास्तव में सही नहीं है। डीपीटी का प्रस्ताव, अधिकृत मूल्यांकक की रिपोर्ट के साथ, एलएसी तीन बैठकों के कार्यवृत्त और न्यासी मंडल का अनुमोदन, केपीसीएचए सहित, सभी हितधारकों को परिपत्रित किये गए थे। एलएसी की रिपोर्ट में पट्टा किराये में बस 2% न्यूनतम वृद्धि के प्रस्ताव के पर्याप्त कारण और औचित्य दिये हैं। डीपीटी का 4 मार्च 2020 का प्रस्ताव, उसके अनुलग्नकों सहित प्रस्तुत किया गया है और भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुबंधों के अनुरूप है।

- (x). (क). 1 जनवरी 2019 से आगे की अवधि के लिए कांडला भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के वर्तमान कार्य के दौरान, अधिकतर संगठनों (निकायों) पट्टाधारकों जैसे तेल कंपनियों नामतः आईओसीएल, बीपीसीएल, एचपीसीएल और अन्य पट्टाधारक जैसे केएलटीटीए, टीओओए, केपीकेएस, जीसीसीआई, लक्ष्मी मोटर्स आदि ने भूमि के बाजार मूल्य और पत्तन द्वारा प्रस्तावित आरक्षित मूल्य और 13 नवंबर, 2014 के आदेश के द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन जिसे डीपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव में पट्टा किराये के निर्धारण के लिए आधार के रूप में लिया है, पर अपनी अपनी आपत्तियां उठायी हैं।

जहां तक डीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, तब प्रचलित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, 13 नवंबर, 2014 के इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पिछले आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य से संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों द्वारा उठायी गई आपत्तियों का संबंध है, जहां इस प्राधिकरण के नवंबर, 2014 के सकारण आदेश के पैरा 11 (vii), (viii) और (ix) की ओर ध्यानकर्षण कराना समीचीन होगा जिसमें कांडला भूमि के पट्टा किराये के पिछले संशोधन के दौरान पत्तन द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य पर प्रयोक्ताओं द्वारा उठायी गई आपत्तियों पर विस्तार से चर्चा की गई है।

- (ख). लक्ष्मी मोटर्स और कांडला पोर्ट कर्मचारी संघ ने इंगित किया है कि मूल्यांकन रिपोर्ट में निकटवर्ती गांवों के प्रचलित जंत्री दर पर विचार नहीं किया गया है। डीपीटी का प्रस्ताव बताता है कि कांडला भूमि की ए से जी श्रेणी के लिए कोई जंत्री दर उपलब्ध नहीं है। गांव मिठीरोहर एफ2 श्रेणी की भूमि से सटा हुआ है। मूल्यांकन रिपोर्ट में वाणिज्य संपत्ति की 1100/-रु. प्रति वर्ग मीटर की जंत्री दर ली गई है जो फ्री-होल्ड के

लिए है। डीपीटी की एफ2 भूमि लीज होल्ड भूमि है न कि फ्री-होल्ड। इस भूमि का मूल्य 7274.00 रु. प्रति वर्ग मीटर लिया गया है जो बहुत उंचा और अनुचित है।

इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि पत्तन न्यास न तो भूमि बेचता है और न खरीदता है। वे केवल भूमि को पट्टे पर या लाइसेंस आधार पर देते हैं। अतः मूल्यांकक और डीपीटी द्वारा एक विकल्प के रूप में निकटवर्ती गांव की वाणिज्यिक दर 1100/-रु. प्रति वर्ग मीटर को लिया गया था। पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी सामान्यतः भूमि के मूल्यांकन के लिए उल्लिखित पांच कारकों में से उच्चतम कारक पर सुविचार करती है।

लक्ष्मी मोटर्स द्वारा उठाया गया एक और मुद्दा यह है कि एफ श्रेणी की भूमि को एफ1 और एफ2 श्रेणियों में बांटने का कोई औचित्य नहीं है, यद्यपि वे एक सीध में हैं और नकदी क्रीक से समान दूरी पर हैं। इसने यह भी बताया है कि वहां एक उपरिगामी सेतु और सड़क निर्मित किया गया है जो एफ2 भू खंड को ओवर शेडो करता है और मई 2019 में सुविचारित मूल्यांकन में विचार नहीं किया गया है।

डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि एफ श्रेणी का एफ1 और एफ2 श्रेणी में वर्गीकरण मूल्यांकक द्वारा किया गया है और यह 1999 से लागू है। पत्तन ने यह दोहराया है कि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित दर में कोई वृद्धि नहीं चाही गई है सिवाय भू नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि के।

डीपीटी आगे और बताया है कि पत्तन डीपीटी के साथ पूर्व करार के अनुसार पट्टा किराया प्रभार के बारे में टीओओए और लक्ष्मी मोटर्स के अनुरोध को स्वीकार नहीं कर सकता क्योंकि टीओओए और लक्ष्मी मोटर्स को आबंटित भूमि का संविदात्मक अधिकार क्रमशः 21 जनवरी 2013 और 6 नवंबर, 2013 को पहले ही समाप्त हो गया है।

वर्तमान प्रस्ताव के संदर्भ में, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि दरों का प्रस्ताव पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(क) में यथा निर्धारित पांच गुणकों के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निकालने की प्रणाली के अनुसार किया गया है जिसमें यह भी व्यवस्था की गई है कि एलएसी सामान्य तौर पर उसमें निर्धारित उच्चतम गुणक का ध्यान रखेगी और यदि एलएसी उच्चतम गुणक का चयन नहीं करती है तो उसके कारण उसे लिखित में दर्ज करने होंगे। डीपीटी ने आगे और बताया है कि विभिन्न पहलुओं पर सुविचार करने के बाद, पत्तन ने मात्र 2% की वृद्धि करने का प्रस्ताव किया है यानी प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों में कोई वृद्धि नहीं की गई है सिवाए 2% वार्षिक वृद्धि के जो पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुसार है।

एलएसी की संस्तुति के आधार पर, डीपीटी के बोर्ड ने 29 जनवरी 2020 को कांडला भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य का अनुमोदन किया। डीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव पीजीएलएम 2015 की अनुबद्धताओं का अनुपालन करता है। इस प्राधिकरण के पास अविश्वास करने का और पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव को अस्वीकार करने का कोई कारण नहीं है।

- (ग). तेल कंपनियां अर्थात् आईओसीएल, बीपीसीएल, एचपीसीएल और अन्य पट्टा धारक जैसे कांडला लीक्विड टैंक टर्मिनल एसोसिएशन (केएलटीटीए), टैंकर ऑनर एंड

आपरेटर्स एसोसिएशन (टीओओए), गांधीधाम चैम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्रीज (जीसीसीआई), पार्कर एग्रोकम एक्सपोर्ट्स लिमिटेड (पीआईएल), एजेंसीज एंड कार्गो केयर लिमिटेड (एसीसीएल), दीपक एस्टेट एजेंसी (डीईए) और तेजमलभाई एंड कंपनी (टीवीसी) ने पिछले संशोधन के दौरान डीपीटी द्वारा कांडला भूमि के वर्गीकरण पर आपत्ति उठायी है।

इस संबंध में, यह बताया जाता है कि, मौजूदा प्रस्ताव में, डीपीटी ने भूमि के किसी नए वर्गीकरण का प्रस्ताव नहीं किया है। भूमि के वर्गीकरण के संबंध में प्रयोक्ताओं द्वारा उठायी गई आपत्तियों पर इस प्राधिकरण द्वारा अपने 13 नवंबर 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश में पहले ही चर्चा की गई थी।

जहां तक आईओसीएल, बीपीसीएल और एचपीसीएल द्वारा भूमि के जी1 और जी2 के श्रेणीकरण के बारे में उठायी गई आपत्ति का संबंध है, इस पर 13 नवंबर 2014 के आदेश के पैरा 11 (viii) (घ), (iii), (iv) और (v) में विस्तार से चर्चा की गई थी। उस आदेश का संबंधित पैरा 11(viii) (घ) (iv) और (v) तुरंत संदर्भ के लिए नीचे पुनः उद्धरत है:

“(iv). उनके पुनः वर्गीकरण के लिए तेल इंडस्ट्री द्वारा उठाई गई आपत्तियों के संदर्भ में, केपीटी ने बताया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, दरें प्रयोजन पर विचार करते हुए निर्धारित किए जाने हैं। परंतु, भूमि के प्रयोजन के लिए दरों से जोड़ते हुए ऐसा प्रावधान 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित किया गया उपयोग में दिखाई नहीं देता है। तथापि, सभी पट्टाधारकों, जिन्होंने दूरी पर ध्यान दिए बिना छ-2 श्रेणी के अधीन ‘लिक्रिड टैंकों’ के लिए भूमि आबंटित की गई है, पर विचार करने के लिए केपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण उपयुक्त देखा गया है, जैसाकि नीचे बताया गया है। भूमि का उक्त वर्गीकरण सरकार से अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है और कि भूमि वर्गीकरण वैज्ञानिक तथा पद्धतिपरक तरीके से बताया गया है जिसे एलवीसी द्वारा भी अनुशंसित किया गया है और इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट को देखने पर, यह देखा गया है कि भूमि मूल्यांकनकर्ता ने छ1 और छ2 रूप में भूमि का वर्गीकरण करने के लिए कारणों का औचित्य दिया है। प्रमुख कारक, अन्यो में से, अर्थात् जेट्टी से भूमि की दूरी जो विभिन्न कारकों को प्रभावित करती है, मूल्यांकन रिपोर्ट में सुविचारित किया देखा गया है। नक्की क्रीक भूमि के छ1 तथा छ2 श्रेणी के बीच विभाजक बिंदु के रूप में निर्णीत किया गया है और छ2 के लिए भूमि का निम्नतर बाजार मूल्य छ1 के लिए भूमि के मूल्य की तुलना में मूल्यांकित किया गया है। विभिन्न कारकों के आधार पर एलवीसी द्वारा सुविचारित छ1 और छ2 के लिए भूमि का बाजार मूल्य एलवीसी द्वारा अनुशंसित संदर्भ के लिए नीचे तालिकाबद्ध किया गया है जबकि वास्तविक स्थिति के बारे बताते हुए पूर्व अनुच्छेदों में पहले से दिया गया है:-

(रु. प्रति वर्ग मीटर)

क्र.सं.	विवरण	छ1 श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य	छ2 श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य
(क).	राज्य सरकार रेड रिकनर (कांडला पत्तन भूखंडों के लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है। ये दरें किदाना, मिठीरोहर के चारों ओर के गांवों की है।)	1050/-रु. प्रति वर्ग मीटर	1050/-रु. प्रति वर्ग मीटर (*)
(ख).	वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं
(ग).	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 14216 प्रति वर्ग मीटर की दर से छ1 श्रेणी के लिए वर्ष 2011 में प्रतिसमान अंतरणों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दरें (14216x1.02x1.02x1.02) = 15086.13 रु. प्रति वर्ग मीटर	15,086.13	शून्य
(घ).	बोर्ड द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	12,375/-रु.	8170/-रु.
(ङ).	कोई अन्य कारक: बोर्ड ने संकल्प सं. 74 दिनांक 16 जुलाई 2013 द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 10.523.18 प्रति वर्ग मीटर की भारित औसत दर अनुमोदित की थी।	10,523/-रु.	9959.89 (छ1 के लिए अनुशंसित भूमि के मूल्यांकन के आधार पर विपथित) [अर्थात् 15086.13/ 12,375 x8,170]
(फ).	मौजूदा प्रस्ताव में इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित और एलबीसी की अनुशंसा के आधार पर केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य	15,086.13	9959.89

[(*) हालांकि रिपोर्ट अथवा एलबीसी तथा पत्तन का प्रस्ताव 1050 रु. प्रति वर्ग मीटर की दर से छ2 के लिए भूमि का मूल्यांकन दर्शाता है, यह देखा गया है कि भूमि की इस श्रेणी के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 81 पर, जंतरी दरों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन रु. 1581 प्रति वर्ग मीटर पर निर्धारित किया गया है।]

(v). यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि श्रेणी छ2 के लिए, तेल इंडस्ट्री द्वारा उद्धरित तीव्र वृद्धि मुख्य रूप से ग1 से छ2 तक केपीटी द्वारा भूमि के वर्गीकरण की वजह से है। जीसीसीआई ने यह भी कहा है कि भूमि का वर्गीकरण वैज्ञानिक और पद्धतिपरक नहीं है और यह केपीटी द्वारा जानबूझकर किया गया है। इस संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 13 अपेक्षा करता है कि महापत्तन न्यासों को प्रत्येक पांच वर्षों में कम से कम बार भूमि उपयोग की समीक्षा करने की अपेक्षा के लिए संपूर्ण भूमि हेतु भूमि उपयोग योजना रखनी होगी। भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 14 विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि अनुमोदित भूमि उपयोग योजना/श्रेणीकरण के आधार पर आबंटित की जा सकती है। पत्तन न्यास भूमि का वर्गीकरण और इसके आबंटन संबद्ध पत्तन न्यास का प्रिरोगेटिव है और यह इस प्राधिकरण के दायरे में नहीं आता है। पत्तन ने प्रमाणित किया है कि पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन भूमि उपयोग योजना के अनुसार है। इस प्राधिकरण के पास महापत्तन न्यासों के भूखंडों को वर्गीकृत करने का अधिकार नहीं है जोकि पूरी तरह से 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश के दौरान श्रेणी क से छ के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया पूरी तरह से न्यास के प्रस्ताव पर

आधारित था। केपीटी ने पुष्टि की है कि छ2 के लिए प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य एक वास्तविक मूल्य है और नक्शे, सुविधाओं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग, आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।

केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण पर विश्वास करते हुए और स्वीकार करते हुए कि उप-श्रेणियों छ1 और छ2 के लिए प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य एलवीसी की अनुशंसा पर आधारित है और केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है तथा केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के मद्देनजर भी है, वर्गीकरण के लिए आधार स्पष्ट करते हुए, इस प्राधिकरण ने केपीटी के निर्णय पर विश्वास किया था और केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य अनुमोदित करता है।”

अतः एक बार फिर से यह दोहराया जाता है कि आईओसीएल, बीपीसीएल और एचपीसीएल द्वारा भूमि के जी1 और जी2 श्रेणी में वर्गीकरण का मामला पिछले प्रशुल्क आदेश से संबंधित है जिस पर 13 नवंबर, 2014 के आदेश में विस्तार से चर्चा की गई थी। वर्तमान प्रस्ताव में, डीपीटी ने भूमि के किसी नए वर्गीकरण का प्रस्ताव नहीं किया है।

जैसी पिछले आदेश में चर्चा की गई थी, कि इस प्राधिकरण को दरमान निर्धारित करने और पत्तन न्यास भूमि के प्रयोग की दरों को शासी करने वाली सोपाधिकताओं का निर्धारण करने का अधिदेश प्राप्त है। यह प्राधिकरण पत्तन न्यास भूमि के पट्टा किराये प्रचलित भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार अधिसूचित करता है। भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण से संबंधित मामला इस प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र से बाहर का है। यह मामला संबंधित पत्तन न्यास के अधिकार क्षेत्र में आता है और यह प्राधिकरण व्यक्तिगत पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों की भूमि के वर्गीकरण में हस्तक्षेप नहीं करता क्योंकि यह डीपीटी का अधिकार क्षेत्र है।

जहां तक एजेंसीज एंड कार्गो केयर लिमिटेड (एसीसीएल), पारकर एग्रीकेम एक्सपोर्ट्स लिमिटेड (पीआईएल), दीपक एस्टेट एजेंसी (डीईए) और तेजामलभाई एंड कंपनी (टीबीसी) द्वारा भूमि के श्रेणीकरण के बारे में उठाये गए मुद्दे का संबंध है, यह दोहराया जाता है कि उनके द्वारा उठाये गए मुद्दे इस प्राधिकरण के 13 नवंबर 2014 के द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों के पिछले संशोधन से संबंधित है। भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण का मामला इस प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र के बाहर का है।

- (घ). तेल कंपनियों का कहना है कि डीपीटी ने राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार पत्तन भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण के बारे में एमओएस के निदेशों का उल्लंघन किया है और वर्तमान प्रस्ताव में राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार किया गया श्रेणीकरण गलत है। तेल कंपनियों ने बताया है कि मूल्यांकक द्वारा उल्लिखित एनआईसी कोड एनआईसी में पाया नहीं गया।

जैसा पहले बताया गया है कि एमओएस के 16.10.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या पीडी-25021/11/2015-बीओसीपीटी के अनुपालन में, जो यह बताता है कि पट्टे के प्रयोजन से पत्तन भूमि का वर्गीकरण/श्रेणीकरण राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार किये जाने की जरूरत है। एलएसी ने राष्ट्रीय औद्योगिक

वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार पत्तन भूमि के वर्गीकरण/श्रेणीकरण के बारे में मूल्यांकक से स्पष्टीकरण चाहा था।

डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि अधिकृत मूल्यांकक ने 27 नवंबर, 2019 के अपने पत्र के द्वारा सूचित किया कि डीपीटी ने राष्ट्रीय औद्योगिक वर्गीकरण (एनआईसी) 2008 के अनुसार जहां कहीं संभव है भूमि का वर्गीकरण पहले ही कर रखा था जैसे तरल भंडार टैंक व नमक उत्पादन जो डीपीटी के पास उपलब्ध भू-बैंक का एक बड़ा भाग हैं। भू-संपदा का शेष मूल्यांकन भूमि की अवस्थिति और पत्तन क्रीक से दूरी को सुविचार में लेकर किया गया है। एनआईसी में, बहुत सी श्रेणियां हैं और अधिकतर श्रेणियां पत्तन भू-क्षेत्र में मौजूद ही नहीं हैं। एनआईसी के साथ प्रत्येक श्रेणी की अद्यतन सौदा दर उपलब्ध नहीं होगी। चूंकि अधिकतर क्षेत्र पहले ही एनआईसी 2008 के अंतर्गत कवर और वर्गीकृत कर दिये गए हैं मौजूदा वर्गीकरण ठीक पाया गया है। इसके अतिरिक्त, एनआईसी 2008 केवल वर्गीकरण/प्रयोजन बताता है।

इस प्रकार मूल्यांकक ने अपने 27 नवंबर 2019 के पत्र के द्वारा यह स्पष्ट किया है कि अधिकतर भू-क्षेत्र एनआईसी 2008 के द्वारा पहले ही कवर और वर्गीकृत कर लिया गया है, अतः वर्तमान वर्गीकरण सही है। एलएसी ने 29 नवंबर 2019 की रिपोर्ट के साथ पठित 23 जनवरी 2020 की अपनी रिपोर्ट में एनआईसी 2008 के अनुसार किये गए वर्गीकरण के बारे में मूल्यांकक द्वारा दिये गए स्पष्टीकरण को स्वीकार कर लिया है। डीपीटी के बोर्ड ने भी मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत एनआईसी के अनुसार किये गए वर्गीकरण/श्रेणीकरण को स्वीकार कर लिया है। इस प्राधिकरण के पास डीपीटी द्वारा सूचित की गई स्थिति पर विश्वास नहीं करने का कोई कारण नहीं है।

डीपीटी ने तेल कंपनियों की इन टिप्पणियों को नकार दिया है कि पत्तन ने मूल्यांकक की 07.05.2019 की रिपोर्ट पर बिना सोचे समझे विश्वास कर लिया है। डीपीटी ने उल्लेख किया है कि मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार, ई-निविदा-सह-ई-बोली से वर्ष 2016 के दौरान उच्चतम प्राप्त दर 3261.74 रु. प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्ष थी जो विशिष्ट प्रयोजन से आबंटित की गई थी यानी बिटुमन और 2016 के दौरान ही छोटे आकार के भूखंड के लिए लिबर्टी इन्वेस्टमेंट्स के मामले में 3260.57 रु. की प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष की दर ई-निविदा-सह-ई-बोली के द्वारा प्राप्त हुई थी। ई-निविदा के माध्यम से इन दरों के प्राप्त होने के बावजूद और इस दर को ऊंचा समझते हुए और विभिन्न पहलुओं जैसे निवेश पर विशेष ध्यान देने, दीर्घकाल में पत्तन की सुस्थिरता सुनिश्चित करने के लिए समर्पित कार्गो, कांडला में रोजगार के अवसर सृजित करने के लिए और तरल कार्गो को कांडला से निकटवर्ती पत्तनों को प्रत्यावर्तित होने से बचने के पर भी सुविचार करते हुए डीपीटी ने वर्तमान पट्टा किराये में किसी वृद्धि का प्रस्ताव नहीं किया सिवाए 2% वार्षिक वृद्धि के, जो कि भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसार न्यूनतम है।

- (xi). लक्ष्मी मोटर्स ने यह उल्लेख किया कि डीपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने भूमि का मूल्यांकन विज्ञानिक विधि से नहीं किया है। इसने सीएचपीटी के पट्टा संशोधन का हवाला दिया है जहां नियुक्त मूल्यांकक ने विज्ञानिक विधि से भूमि का मूल्यांकन किया है।

इस संबंध में, यहां यह बताया जाता है कि डीपीटी ने सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक को नियुक्त किया है जिसने मूल्यांकन रिपोर्ट भू-नीति दिशानिर्देश 2015 में निर्धारित प्रणाली के अनुसार प्रस्तुत की है। डीपीटी ने भू नीति दिशानिर्देश 2015 में निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन किया है। एलएसी की अनुशंसा के पश्चात और डीपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन के आधार पर, जिसने सभी गुणों पर सुविचार करने के पश्चात् 31 दिसंबर 2018 को यथालागू पट्टा किराये पर मात्र 2% की वृद्धि का प्रस्ताव किया है।

- (xii). एचपीसीएल, आईओसीएल और बीपीसीएल जैसे कुछ प्रयोक्ताओं और अन्य पट्टाधारकों ने बताया कि रिपोर्ट ने कोविड-19 महामारी के प्रभाव को ध्यान में नहीं रखा है और इसलिए प्रस्ताव अवैध है।

इस संबंध में, डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि संशोधन 1.1.2019 से अपेक्षित हैं जबकि कोविड-19 का प्रभाव अप्रैल 2020 में पड़ा है। तथापि, कोविड-19 महामारी के कारण और भारत में उठाये गए लॉकडाउन उपायों के चलते, डीपीटी ने एमओएस के 21 अप्रैल 2020 के निदेशों के अनुपालन में लॉकडाउन अवधि के दौरान और उससे इतर में विभिन्न प्रभारों में माफी/छूट/आस्थगन स्वीकार किये। डीपीटी ने अप्रैल, मई और जून महीनों के वार्षिक पट्टा किरायों/लाइसेंस शुल्क को, यथा मूल्य आधार पर, बिना किसी ब्याज के, पट्टाधारक/लाइसेंस धारक के अनुरोध पर, तीन महीने की अवधि के लिए आस्थगित किया।

यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि प्रयोक्ताओं द्वारा उठाया गया मुद्दा लागू भू-नीति दिशानिर्देशों के कार्यक्षेत्र से बाहर का है जो डीपीटी और इस प्राधिकरण दोनों पर बाध्यकारी है।

- (xiii). आईओसीएल, एचपीसीएल और बीपीसीएल ने बताया है कि मंत्रालय के 8 जुलाई 2015 के स्पष्टीकरण के अनुसार पांच गुणों में से उच्चतम कारक के लेना अनिवार्य नहीं है और एक यथार्थवादी मूल्य किया जाना अपेक्षित है और डीपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट में इन पहलुओं की पूर्णतः अवहेलना की है और कि डीपीटी ने बिना सोचे समझे मूल्यांकन रिपोर्ट पर विश्वास किया है।

डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि ई-निविदा-सह-ई-बोली के द्वारा वर्ष 2016 के दौरान 3261.40 रु. प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष की उच्चतम दर प्राप्त होने के बावजूद, इस दर को ऊंचा समझते हुए और विभिन्न पहलुओं जैसे निवेश पर विशेष ध्यान देने, दीर्घकाल में पत्तन की सुस्थिरता सुनिश्चित करने के लिए समर्पित कार्गो, कांडला में रोजगार के अवसर सृजित करने के लिए और तरल कार्गो को कांडला से निकटवर्ती पत्तनों को प्रत्यावर्तित होने से बचने पर भी सुविचार करते हुए डीपीटी ने वर्तमान पट्टा किराये में किसी वृद्धि का प्रस्ताव नहीं किया सिवाए 2% वार्षिक वृद्धि के, जो कि भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसार न्यूनतम है।

- (xiv). भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) ने विशेष रियायती दर देने का अनुरोध किया क्योंकि, अन्य हितधारकों से भिन्न एफसीआई के पास लाभ का कोई अधिदेश नहीं है।

एफसीआई के अनुरोध के संबंध में, डीपीटी ने बताया है कि एफसीआई द्वारा 30.06.2020 के पत्र में उठाये गये मुद्दे को प्राधिकरण द्वारा 04 दिसंबर, 2014 की अधिसूचना संख्या 350 के द्वारा पिछले दर संशोधन में पहले ही स्पष्ट कर दिया गया था कि भू-नीति 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 11.2.(ज) सुरक्षा एजेंसियों तथा सरकारी विभागों को 50% तक और

सरकारी विभागों को 75% तक पट्टा किराये में रियायत की परिकलन करता है जो संबद्ध पत्तन न्यास के बोर्ड के अनुमोदन से सीमाशुल्क, बिजली विभाग, स्वास्थ्य विभाग और प्रमुख सुरक्षा कार्य अनिवार्य है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उन सरकारी संगठन के लिए कोई रियायती पट्टा किराया निर्धारित नहीं किया गया। जो पत्तन के क्रोड प्रचालन प्रयोजनों के लिए अनिवार्य नहीं है, अतः पट्टा किराये में 50% की रियायत के लिए एफसीआई के अनुरोध को स्वीकार नहीं किया जा सकता।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि तब प्रचलित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 11.2.(ज) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) में भी विद्यमान है और डीपीटी के 04 मार्च 2020 के वर्तमान प्रस्ताव पर भी लागू है। डीपीटी द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण भरोसे योग्य है।

- (xv). इंडियन फार्मर्स फर्टीलाइज़र को आपरेटिव लिमिटेड (इफ्फको) ने उनके द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय को किये गए अभ्यावेदन का हवाला देते हुए इस प्राधिकरण को अनुरोध किया कि इफ्फको के भू-खंड को प्रस्तावित संशोधन से मुक्त रखा जाए। इस संबंध में यह कहना है कि भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(ग) के अनुसार, संबंधित महापत्तन न्यास को भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार प्रस्ताव तैयार करना होता है और उसे प्राधिकरण को प्रस्तुत करना होता है। प्राधिकरण को सांविधिक रूप से दरमान और पत्तन की संपत्तियों, पत्तन भूमि सहित के प्रयोग की दर को शासित करने वाली सोपाधिकताएं निर्धारित और अधिसूचित करने का अधिदेश प्राप्त है। इस प्राधिकरण को भूमि की किसी भी उस श्रेणी को निकालने का अधिकार नहीं है जिस पर पत्तन ने पट्टा किराये में संशोधन का प्रस्ताव किया है।
- (xvi). जहां तक केपीकेएस का मुद्दा है कि 13 नवंबर 2014 के पिछले आदेश में पूर्वव्यापी शुद्धि सुधार करने और केएलटीटीए का मुद्दा कि बुनियादी असलीयन को पहचानें और 1.1.2014 से गलत ढंग से प्रभावी किये गए संशोधनों को वापस लें और जनवरी 2014 से तरल टैंक भंडारण परिचालकों पर आरिपित अनुचित वृद्धि को वापस ले कर सुधारात्मक कार्रवाई करने का संबंध है, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा 13 नवंबर, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/24/2014-केपीटी द्वारा अनुमोदित कांडला भूमि के पट्टा किरायों की निर्धारित वैधता 31 दिसंबर 2018 को समाप्त हो गई है और उक्त आदेश के द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों को वापस लेना इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। विभिन्न प्रयोक्ताओं द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन को चुनौती देते हुए दायर की गई रिट याचिकाओं पर माननीय उच्च न्यायालय ने भी अपने 10 मई 2019 के निर्णय में पुष्टि की है कि 13 नवंबर 2014 का प्रशुल्क आदेश सही है।
- (xvii). (क). पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन को पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरों में प्रति वर्ष 2% वृद्धि की जायेगी। चूंकि पट्टा किराये में 2% की वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुरूप पायी गई है, प्रस्तावित टिप्पणी, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, अनुमोदित की जाती है। 2% दर पर वार्षिक वृद्धि इस प्राधिकरण द्वारा आदेश में अनुमोदित संशोधित दरों पर 1 जनवरी 2020 से प्रभावी होगी।

- (ख). मौजूदा दरमानों में एक टिप्पणी निर्धारित है कि पट्टा किरायों को शासी करने वाली अन्य सोपाधिकताएं पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी भू नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी। डीपीटी ने अपने मौजूदा प्रस्ताव में उक्त टिप्पणी को शामिल नहीं किया है। चूंकि डीपीटी ने क्रमांक 3 पर मौजूदा टिप्पणी को विलुप्त करने का कोई विशिष्ट कारण नहीं बताया है, वर्तमान टिप्पणी को हल्के से आशोधन के साथ कि पट्टा किरायों को शासी करने वाली सभी सोपाधिकताएं पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 29 अप्रैल 2019 को जारी स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) 2019-20 का 1 के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 समय-समय पर यथा संशोधित, के अनुसार होंगी।
- (xviii). (क). डीपीटी का प्रस्ताव वार्षिक पट्टा किरायों में 1 जनवरी 2019 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 31 दिसंबर 2023 तक अनुमोदन चाहता है। ओएमसी नामतः एचसीपीएल, आईओसीएल और बीपीसीएल ने यह मुद्दा उठाया है कि डीपीटी ने अपने 4 मार्च 2020 के प्रस्ताव में 1 जनवरी 2019 से पूर्वव्यापी प्रभाव चाहा है, यह बड़ा गंभीर और अपूरणीय पूर्वाग्रह है।
- महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण करने को कहती है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की भूमि के पट्टा किराये निकालने के लिए सरकार द्वारा जारी भू- नीति दिशानिर्देशों से बंधा है।
- भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (ग) के साथ-साथ भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 अनुबद्ध करते हैं कि दरमान प्रति पांच वर्ष पर संशोधित किया जाए। नवंबर 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराये अनुमोदित करते समय, यह स्पष्ट किया गया था कि दरे 1 जनवरी 2014 से प्रभावी होंगी और 31 दिसंबर 2018 तक प्रभावी रहेंगी और दरमानों की समीक्षा पांच वर्ष बाद की जायेगी। यह स्थिति कि डीपीटी की भूमि के पट्टे किरायों की समीक्षा पांच वर्ष बाद की जायेगी यानी 1 जनवर 2019 से सभी हितधारकों के संज्ञान में होनी चाहिए। यहां तक कि इसकी समाप्ति के पश्चात डीपीटी के अनुरोध पर पट्टा किराये का विस्तार करते हुए 29 मार्च 2019, 10 अक्टूबर 2019 और अंतिम आदेश 20 फरवरी 2020 में यह स्पष्ट रूप से लिखा गया था कि निर्वात से बचने के लिए यह विस्तार एक अंतरिम व्यवस्था है और कि संशोधित दरमान अनुमोदित होने पर पूर्वव्यापी प्रभाव लिए होंगे, जैसा डीपीटी द्वारा प्रस्ताव किया जायेगा। तदनुसार, डीपीटी ने संशोधित दरमानों का अनुमोदर पूर्वव्यापी प्रभाव से चाहा है यानी 1 जनवरी 2019 से पांच वर्ष की अवधि के लिए 31 दिसंबर, 2023 तक।
- जैसा पहले बताया गया है, विभिन्न याचिकाकर्ताओं द्वारा माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष इस प्राधिकरण द्वारा 13 नवंबर, 2014 के आदेश द्वारा किये गए पिछले पूर्वव्यापी संशोधन को, अन्य बातों के साथ-साथ चुनौती देते हुए दायर एससीए/रिट याचिकाओं के संदर्भ में, माननीय गुजरात उच्च न्यायालय ने 10 मई

2019 के अपने में इस प्राधिकरण के 13 नवंबर 2014 के आदेश को सही पाया जिसके द्वारा डीपीटी के पट्टा किराये उक्त आदेश में दिये गए कारणों से 1.1.2014 के पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित किये गए थे। माननीय उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि इस प्राधिकरण द्वारा तैयार किये गए दरमान 1.1.2014 से प्रभावी होंगे जैसा उक्त आदेश में निदेश दिया गया है।

इस संबंध में, सरकार के स्पष्ट दिशानिर्देशों को देखते हुए कांडला भूमि के पट्टा किरायों में 1 जनवरी 2019 के पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधन का डीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित किया जाता है। वास्तव में, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि यह पद्धति केवल डीपीटी के मामले में ही अनुपालन में नहीं लाई जा रही है बल्कि पट्टा किराये अथवा भूमि के संशोधन में एनएमपीटी, वीपीटी, एमओपीटी जैसे अन्य महापत्तनों में भी पालन की जा रही है।

यहाँ यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि इस प्राधिकरण ने 31 दिसंबर, 2018 को मूल समाप्ति से इतर पट्टा किरायों का विस्तार करते समय, डीपीटी द्वारा अनुरोध किये गए अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम पट्टा किरायों के अनुमोदन तक भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार तब प्रचलित पट्टा किराये पर लागू 2% की वार्षिक वृद्धि की अनुमति दी थी।

मौजूदा प्रस्ताव में, डीपीटी ने 31 दिसंबर, 2018 को लागू दर पर 2% की वृद्धि लागू करते हुए पट्टा किरायों में संशोधन चाहा है। ऐसी स्थिति में, पत्तन द्वारा प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों वैधता, संशोधित दरों के अनुमोदन तक, विस्तार के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किरायों में 2% की वार्षिक वृद्धि पहले से ही लागू है।

(ख). उक्त को देखते हुए, यह प्राधिकरण 01 जनवरी 2019 से वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों में आरक्षित मूल्य के पूर्वव्यापी प्रभाव से डीपीटी के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

इस प्राधिकरण द्वारा 01 जनवरी, 2019 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित कांडला भूमि के वार्षिक पट्टा किराया मौजूदा पट्टा/लाइसेंस धारकों के मामले में वर्तमान पट्टा किराया करारों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के अधीन लागू होगा और नवीकरण/आबंटन के उन मामलों में जहाँ संबंधित पट्टा करार अथवा आबंटन पत्र, यदि अभी कोई पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, उनमें पट्टा की मौजूदा अवधि दौरान पट्टा किरायों के संशोधन का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाए।

(xix). भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग), अन्य बातों के साथ-साथ अनुबद्ध करता है कि दरमान प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में पुनः निर्धारित किये जाएं। पत्तन ने क्रमांक 1 पर एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है जो यह बताती है कि पट्टा किराया अनुसूची के अंतर्गत बाजार मूल्य/आरक्षित कीमत की वैधता 01 जनवरी 2019 से 31 दिसंबर 2023 तक प्रभावी होगी। जैसी पहले चर्चा की गई है भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के पैरा 13(ग) के अनुसार इस प्राधिकरण से भूमि के नवीनतम दरमान अधिसूचित कराने अपेक्षित हैं। इसलिये क्रमांक 1 पर

दरमानों की वैधता को निर्धारित करने वाली टिप्पणी में यह बताने के लिए इस सीमा तक मामूली सा आशोधन किया जाता है कि ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों में आरक्षित कीमत 01 जनवरी 2019 से प्रभावी होगी और 31 दिसंबर 2023 तक प्रभावी रहेगी।

15.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण डीपीटी की कांडला भूमि की ए से जी श्रेणियों और वीरा गांव से जुंगी तक की भूमि जिसमें किडना, वीरा, मिठीरोहर, पदाना और तुना (लवण भूमि और स्पिक को छोड़कर) शामिल है संशोधित पट्टा किरायों को उनकी सोपाधिकताओं के साथ संलग्न **अनुलग्नक II** के अनुसार, अनुमोदित करता है।

15.2. संशोधित पट्टा किराया डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित 01 जनवरी 2019 से प्रभावी होगा और पांच वर्ष की अवधि के लिए, अर्थात् 31 दिसंबर 2023 तक, प्रभावी रहेगा।

टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)

[विज्ञापन.-III/4/असा./475/2020-21]

अनुलग्नक- I

पीजीएलएम-2015 में दिये गए कारकों के अनुसार दरों का ब्यौरा दशनि वाला विवरण

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित 4.12.2014 की अधिसूचना संख्या 350 के अनुसार 01.01.2014 को भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	01.01.2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	01.01.2018 को भूमि के बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	01.01.2018 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	इसी तरह के वर्गीकरण/प्रतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर, यदि उपलब्ध हो तो	पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र का निर्णय पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन देन की उच्चतम दर, (रु. प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन इसी तरह के लेन देन के लिए पत्तन भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा-सह-मीलामी दर (रु. प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	इस प्रयोजन के लिये पत्तन द्वारा नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर				पत्तन द्वारा पता लगाया अन्य कोई संगत कारक(रु प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष)	
									अविकसित भूमि (रु./वर्ग मीटर)	बाजार मूल्य के 6% पर भूमि का पट्टा किराया	विकसित भूमि (रु./वर्ग मीटर)	भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया		
ए	वाटर फंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिम किनारा	3942	236.52	4267.00	256.02	कांडला के लिए कोई जंजी दर उपलब्ध नहीं। लेकिन, निकटवर्ती भाव यानी किडाना, में वाणिज्य प्रयोक्ता की भूमि हेतु उच्चतम दर 1100.00 रु. प्रति वर्ग मीटर	297.14 रु. (280/रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी वार्ज वीचींग के प्रयोजन से 2016 की उच्चतम दर)	297.14 रु. (280/रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी वार्ज वीचींग के प्रयोजन से 2016 की उच्चतम दर)	4352.3	261.14	5222.76	313.37		
बी	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं													
बी1	मुख्य सड़क पर प्लाट एन्ट्रींग	3192	191.52	3455.33	207.32		--	--	3524.5	211.47	4229.4	253.76	--	
बी2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लाट	2873	172.38	3110.00	186.6		--	--	3172.16	190.33	3806.59	228.40	--	
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि													

ग1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1800	108	1948.33	116.9	कांडला के लिए कोई जंजी दर उपलब्ध नहीं। लेकिन, निकटवर्ती भाव यानी किडाना, में वाणिज्य प्रयोक्ता की भूमि हेतु उच्चतम दर 1100.00 रु. प्रति वर्ग मीटर	1720.64 रु. (1686.90 रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी पेट्रोल पम्प के प्रयोजन से 2018 की उच्चतम दर)	1720.64 रु. (1686.90 रु. पर 2% वृद्धि प्रति वर्ष पर सुविचार करने पर यानी पेट्रोल पम्प के प्रयोजन से 2018 की उच्चतम दर)	1948.33	116.90	2338	140.28	119.24 (2018 के 116.9 रु. की दर पर 2% वार्षिक वृद्धि के बाद))
ग2	अन्य प्लॉट	1500	90	1623.67	97.42		--	--	1656.17	99.37	1987.4	119.24	--
घ	बंदर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि						--	--					--
डी1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	3298	197.88	3570.00	214.2		--	--	3641.4	218.48	4369.68	262.18	--
डी2	एनएच-8 के समानांतर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	2153	129.18	2330.50	139.83		--	--	2377.17	142.63	2852.6	171.16	--
डी3	एनएच-8 के समानांतर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	3089	185.34	3343.67	200.62		215.44/-रु. (पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए 2019 की उच्चतम दर)	215.44/-रु. (पत्तन संबंधी कार्यकलापों के लिए 2019 की उच्चतम दर)	3410.5	204.63	4092.6	245.56	--
डी4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट के रोड से एब्यूटिंग प्लाट 25 एकड़ प्लॉट व अन्य प्लाट	2131	127.86	2306.67	138.4		149.32 रु. (137.95/- रु. यानी 2015 की उच्चतम दर, पर 2% वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	149.32 रु. (137.95/- रु. यानी 2015 की उच्चतम दर, पर 2% वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	2352.83	141.17	2823.4	169.40	--
डी5	नमक के लिए एनएच-8ए पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिक्लेमेशन के बिना परंतु अवसंरचना के साथ	2565	153.9	2776.50	166.59		--	--	2832	169.92	3398.4	203.90	--
ई	गोदियों के भीतर भूमि	5836	350.16	6317.00	379.02		--	--	5154.66	309.28	6443.33	386.60	--
एफ	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक						--	--					--
एफ1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजैड साइड पर स्थित प्लॉट	3430	205.8	3712.83	222.77		--	--	3712.83	222.77	4455.4	267.32	227.23 (2018 की 222.77 रु. पर 2% वार्षिक वृद्धि)
एफ2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	6720	403.2	7274.00	436.44		--	--	7274	436.44	8728.8	523.73	445.17 (2018 की 436.44रु. पर 2% वार्षिक वृद्धि)
जी	लिफ्टिड भंडारण टैंकों की भूमि						--	--					

जी1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नकदी क्रीक के पश्चिम तट तक स्थित भूमि	15086.13	905.17	16329.67	979.78	कांडला के लिए कोई जमीन दर उपलब्ध नहीं। लेकिन, निकटवर्ती भाव यानी किडाना, में वाणिज्य प्रयोज्यता की भूमि हेतु उच्चतम दर 1100.00 रु. प्रति वर्ग मीटर	1031.21 रु. (971.74 रु., यानी तरल भंडारण टंकी की 2016 की उच्चतम दर, पर 2% की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	1031.21 रु. (971.74 रु., यानी तरल भंडारण टंकी की 2016 की उच्चतम दर, पर 2% की वार्षिक वृद्धि पर सुविचार के बाद)	16329.67	979.78	19595.6	1175.74	1008.94 (तरल भंडारण टंकी के लिए 2015 से 2019 की अवधि में ई-टेंडर सह ई-बोली में प्राप्त औसत दर)
जी2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	9959.89	597.59	10780.67	646.84	--	--	--	10996.33	659.78	13200	792.00	--
	किडाना					945.00			945.00	56.70	1134	68.04	--
	वीरा					208.00			208.00	12.48	249.6	14.98	--
	मिथिरोहर					2431.00			2431.00	145.86	2917.2	175.03	--
	पडाना					472.00			472.00	28.32	566.4	33.98	--
	तूना					665.00			665.00	39.90	798	47.88	--

अनुलक्षक - 2**दीनदयाल पत्तन न्यासडीपीटी) की कांडला भूमि की आरक्षित कीमत अनुसूची)**

(रु प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्ष)

क्रम संख्या	श्रेणी का विवरण	1.1.2019 से पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित कीमत
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिम किनारा	261.14
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं	
ख1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	211.47
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	190.33
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि	
ग1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	119.24
ग2	अन्य प्लॉट	99.37
घ	बंदर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि	
घ1	एनएच8-ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लॉट	218.48
घ2	एनएच 8-के समानांतर पहली टिंगट एब्यूमीटर सड़क पर प्ला 30	142.63
घ3	एनएच 8-के समानांतर दूसरी टिंगट एब्यूमीटर सड़क पर प्लॉ 30	204.63
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेवले क्रासिंग के निकट के रोड से एब्यूटिंग प्लॉट प्लाट व अन्य एकड़ प्लॉ 25	141.17
घ5	एमक के लिए एनएच8-ए पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना परंतु अवसंरचना के साथ	169.92
ङ	गोदियों के भीतर भूमि	386.60
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक	
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	227.23
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	445.17
छ	लिफ्टिड भंडारण टैंकों की भूमि	
छ1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिम तट तक स्थित भूमि	999.38
छ2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा वीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	659.78
	किडाना गांव	56.70
	वीरा ग्राम	12.48
	मिथिरोहर ग्राम	145.86
	पडाना ग्राम	28.32
	तुना ग्राम	39.90

टिप्पणी:

- वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में ऊपर निर्धारित आरक्षित कीमत 1 जनवरी 2019 से प्रभावी होगी और 31 दिसम्बर 2023 तक वैध रहेगी.
- वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में ऊपर निर्धारित आरक्षित कीमत प्रत्येक वर्ष 2% वृद्धि गुणक वहन करेगी। पहली वार्षिक वृद्धि 1 जनवरी 2020 को होगी।
- पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 29 अप्रैल 2019 को जारी स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) 2019-20 का 1 के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015, समय-समय पर यथा संशोधित, के अनुसार होंगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 12th January, 2021

No. TAMP/15/2020-DPT .—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Kandla Lands at Kandla for categories 'A to G' and Land from Village Veera to Jungi which includes Tuna, Kharirohar and Bachau (excluding salt land & SPIC land) applicable for the period from 01 January 2019 to 31 December 2023 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/15/2020-DPT

Deendayal Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 28th day of December 2020)

This case relates to the proposal dated 04 March 2020 received from the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Kandla Lands at Kandla for categories 'A to G' and Land from Village Veera to Jungi which includes Tuna, Kharirohar and Bachau (excluding salt land & SPIC land) for the period from 01 January 2019 to 31 December 2023.

2.1. The lease rents for Kandla lands (categories A to G) of Deendayal Port Trust (DPT) was last revised by this Authority vide Order No. TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014. The revised lease rental was valid for a period of five years from 1 January 2014 up to 31 December 2018.

2.2. At the request of DPT, the validity of the existing rate structure for the Kandla lands for categories 'A to G' of DPT was extended from time to time and last extended from the date of expiry till 31 December 2020 or date of effect of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier. The DPT was directed to file its proposal for revision of rate structure of Kandla land by 15 March 2020.

3.1. It is relevant to state that some of the lessees have filed Writ Petitions before the Hon'ble High Court of Gujarat against the tariff Order No. TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014 mainly challenging the last revision of lease rent of Kandla land approved by this Authority vide Order dated 13 November 2014. The main challenge was against the retrospective revision accorded by this Authority for the revised lease rent w.e.f. 1 January 2014 and reported steep hike in lease rent arising due to categorization of land by the DPT.

3.2. In this regard, Hon'ble Single Judge of Hon'ble High Court of Gujarat has passed a Common Order in the Judgement dated 10 May 2019 disposing of various SCAs/ Writ Petitions filed by various petitioners challenging the Order dated 13 November 2014 passed by this Authority. The Order of the Hon'ble High Court in para 80 (ii) has held that no interference is called for in the order dated 13.11.2014 passed by the TAMP and published vide the Notification dated 4.12.2014 under Section 49 of the said Act. The SoR framed by the TAMP shall be effective from 1.1.2014 as directed in the said order. The Hon'ble High Court has confirmed the Order of this Authority dated 13 November 2014.

4. The Ministry of Shipping (MOS) vide its letter dated 17 July 2015 issued Amended Land Policy Guidelines of 2014. Subsequently, MOS vide its letter dated 29 April 2019, issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 to ease the implementation of the Policy Guidelines dated 17 July 2015 (hereinafter termed as Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015)) to the Chairmen of all the Major Port Trusts.

5. Following the provisions of PGLM-2015, the DPT, vide its letter dated 04 March 2020 has filed its proposal and made the following submissions in its proposal:

- (i). The validity of the revised market value of land and Reserve Price in terms of Lease rent in respect of Kandla land (other than salt land) for categories "A" to "G" of DPT has expired on 31 December 2018 and is due for revision from 01 January 2019 as per Policy Guidelines of Land Management, 2015 which provides for SOR to be re-fixed every five years.

- (ii). As per the provision of Policy Guidelines of Land Management 2015, DPT had engaged M/s.M.C.Jain, Government approved valuer through E-Tendering process vide work order dated 11.12.2018 for carrying out the valuation of Kandla Land and Village Veera to Jungi which includes Tuna, Kharirohar and Bachau. The valuer had submitted its report on 07 May 2019. A copy of land Valuation Report is furnished by the DPT.
- (iii). DPT has vide email dated 20 March 2020 furnished a statement showing details of market value and lease rent as per five factors mentioned at Para 13(a) of the PGLM-2015 as furnished by the approved valuer which is summarized below:

Statement showing the details of rate as per the factor provided in the PGLM-2015										
Category	Market Value of land on 01.01.2014 as approved by TAMP vide Notification No.350 datd 04.12.2014 (per sq. mtrs)	Reserve Price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f 01.01.2014 (per sq.mtrs/ per annum)	Market value of land considered in TAMP Order dated 04.12.14 applying 2% annual escalation to arrive at market value of land in the year 2018.	Reserve Price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f 01.01.2018 (per sq. mtrs/per annum)	State Govt. Ready Reckoner Rate	Highest actual transaction	Highest tender cum auction rate	Rate arrived at by Approved valuer		Any other relevant factor as may be identified by the Port
								Un-develop Land	Lease rent @ 6% of market value of land	
A	3942	236.52	4267.00	256.02	No Jantri Rate available for Kandla. However, the highest rate is 1100.00 M2 of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose	₹ 297.14 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 280/- i.e. Highest rate of 2016 for the purpose of barge beaching)	₹ 297.14 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 280/- i.e. Highest rate of 2016 for the purpose of barge beaching)	4352.3	261.14	
B										
B1	3192	191.52	3455.33	207.32		--	--	3524.5	211.47	--
B2	2873	172.38	3110.00	186.6		--	--	3172.16	190.33	--
C										
C1	1800	108	1948.33	116.9		₹ 1720.64 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 1686.90/- i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of petrol pump)	₹ 1720.64 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 1686.90/- i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of petrol pump)	1948.33	116.90	₹ 119.24(2% annual escalation of rate of 2018 of ₹ 116.9)
C2	1500	90	1623.67	97.42		--	--	1656.17	99.37	₹ 99.37 (2% annual escalation of rate of 2018 of ₹ 97.42)
D						--	--			
D1	3298	197.88	3570.00	214.2		--	--	3641.4	218.48	
D2	2153	129.18	2330.50	139.83		--	--	2377.17	142.63	
D3	3089	185.34	3343.67	200.62		₹ 215.44/- (Highest rate of 2019 for port related activities)	₹ 215.44/- (Highest rate of 2019 for port related activities)	3410.5	204.63	
D4	2131	127.86	2306.67	138.4		₹ 149.32 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 137.95/- i.e. Highest rate of 2015)	₹ 149.32 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 137.95/- i.e. Highest rate of 2015)	2352.83	141.17	

D5	2565	153.9	2766.50	166.59	--	--	2832	169.92	--
E	5836	350.16	6317.00	379.02	--	--	5154.66	309.28	--
								386.60	
								(Developed land)	
F					--	--	--	--	--
F1	3430	205.8	3712.83	222.77	--	--	3712.83	222.77	₹ 227.23 (2% annual escalation of rate of 2018 of ₹ 222.77)
F2	6720	403.2	7274.00	436.44	--	--	7274	436.44	₹ 445.17 (2% annual escalation of rate of 2018 of ₹ 436.44)
G	--	--	--	--	--	--	--	--	--
G1	15086.13	905.17	16329.67	979.78	₹ 1031.21 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 971.74/- i.e. Highest rate of 2016 for liquid storage tank)	₹ 1031.21 (considering the 2% escalation per annum of ₹ 971.74/- i.e. Highest rate of 2016 for liquid storage tank)	16329.67	979.78	1008.94 (average rate received in E-Tender cum E-Auction during the period of 2015 to 2019 for liquid storage tank)
G2	9959.89	597.59	10780.67	646.84			10996.33	659.78	--
	Kidana Village		945.00				945.00	56.70	--
	Veera Village		208.00				208.00	12.48	--
	Mithirohar Village		2431.00				2431.00	145.86	--
	Padana Village		472.00				472.00	28.32	--
	Tuna Village		665.00				665.00	39.90	--

- (iv). (a). The Land Allotment Committee, at its Meeting held on 27 November 2019 after considering the valuation report given by the approved valuer sought clarification whether classification/ categorization of land is as per National Industrial Classification NIC 2008 in pursuance of the MOS circular No.PD-25021/11/2015-VoCT dated 16.10.2018. A copy of said minutes of LAC meeting is furnished.
- (b). The approved valuer vide his letter dated 27 November 2019, has informed that DPT had already classified the categorization of land wherever possible as per the National Industrial Classification (NIC), 2008 i.e. Liquid storage tank & production of salt which occupies a major portion of land bank available with DPT. Remaining Valuation of Land Assets has been done considering the location of land and distance from Port Creek. In NIC, there are many categories and most of the categories are not existing in port land area. The approved valuer has concluded that since, most of the area is already covered and classified as per the NIC 2008 by DPT, hence the present categorization is found to be in order. The DPT has furnished a copy of the valuer's letter dated 27 November 2019 to DPT along with the proposal.
- (v). The Land Allotment Committee, at its meeting held on 29 November 2019, recommended a general increase @ 2% over the lease rent applicable as on 31 December 2018 for all categories of land except for categories A, D3, D4 and G1. The LAC, in its meeting dated 29 November 2019, proposed increase in the lease rent by 16.06%, 7.39%, 7.89% and 2.98% for A, D3, D4 and G1 categories of land respectively as against 2% increase proposed by the approved valuer for A, D3 & D4 category and no increase is proposed by valuer for G1 category of land. A copy of the LAC Minutes dated 29 November 2019 is furnished by the DPT. Accordingly, the DPT placed an Agenda in the Board Meeting held on 06 December 2019. During the discussion, it was observed by the Board of DPT that the proposal needed detailed study and accordingly, this item was deferred by the DPT Board.
- (vi). (a). Accordingly, after detailed study LAC again met on 23 January 2020. The LAC in its minutes of the meeting dated 23 January 2020 has observed that only a few tenders/ auctions are carried out in the last three years pertaining to general leases (other than salt land) and those are for different sizes of plots for different purpose. The rate determined

through tenders is basically depended on various factors, such as availability of infrastructure such as rail and road connectivity; developed land, demand and supply, purpose, similar usage of land, size of the plot etc. Therefore, the rates obtained through E-Auction for those specific plots do not reflect the realistic value of the remaining lands. If the highest of the factors is considered, it will result in poor response to tender cum auction and subsequently loss of business to the port. Therefore, LAC felt appropriate to choose the relevant factor which captures the realistic market value of land to enable port to sustain business. Accordingly, LAC felt that the land values arrived by a general increase @ 2% on updated TAMP approved rate of 2018 is a relevant factor among the factors mentioned in the para 13 of the amended LPG-2014, so that the business of the port is not affected in the long run and the port remains an attractive investment location to the port users.

- (b). In view of above, the LAC, after detailed deliberations and considering the need to attract investments and sustain the current business of port, reviewed its earlier recommendation in respect of rate of categories A, D3, D4 and G1 with detailed justification in its meeting held on 23 January 2020 and recommended a general increase of 2% on market value of land and lease rent in the year 2018 for all the categories from A to G. In case of rates of villages Kidana, Veera, Mithirohar, Padana and Tuna, there are no separate rates approved by TAMP for land other than salt land at village Kidana, Veera, Mithirohar, Padana and Tuna during previous revision. Hence, average rate of recent transaction is taken to arrive at present market rate in respect of above villages by the valuer is recommended by the LAC. A copy of the Minutes of the LAC meeting held on 23 January 2020 is furnished.
- (vii). The Board of Trustees of the Port of Kandla, vide Board Resolution No.113 dated 29 January 2020 has approved the market value of land and lease rent/ Reserve Price based on the recommendation of LAC for Kandla Land and Village Veera to Jungi excluding Salt Land for the period from 01.01.2019 to 31.12.2023 as per rate structure tabulated below for approval of TAMP:

(₹ / sq. mtr./ annum)

Category	Description of Category	Market Value of land considered in TAMP Order 04.12.2014 applying 2% annual escalation to arrive at market value of land in the year 2018	Lease rent approved by TAMP Order effective from 01.01.2017 indexed applying 2% annual escalation to arrive at lease rent as on 31.12.2018	Market Value of land as on 01.01.2019 as recommended by the LAC	Lease rental per annum @ 6% of Market value as on 01.01.2019 as recommended by the LAC	Increase in lease rental compared to immediate previous year.
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	4267.00	256.02	4352.30	261.14	2%
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front					
B1	Plots abutting on main road	3455.33	207.32	3524.50	211.47	2%
B2	Plots situated on internal roads	3110.00	186.6	3172.16	190.33	2%
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek					
C1	Plots abutting on main road	1948.33	116.9	1987.35	119.24	2%
C2	Other plots	1623.67	97.42	1656.14	99.37	2%
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway					
D1	Plots directly abutting on NH-8A	3570.00	214.20	3641.40	218.48	2%
D2	Plots abutting on 1 st 30 meter road parallel to NH-8A	2330.50	139.83	2377.11	142.63	2%
D3	Plots abutting on 2 nd 30 meter road parallel to NH-8A	3343.67	200.62	3410.54	204.63	2%
D4	Plots abutting to KK road near zero point and railway crossing, 25 acres plots and other plots	2306.67	138.4	2352.80	141.17	2%
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with	2776.50	166.59	2832.00	169.92	2%

	infrastructure					
E	Land within the docks	6317.00	379.02	6443.42	386.60	2%
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line					
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	3712.83	222.77	3787.17	227.23	2%
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	7274.00	436.44	7419.50	445.17	2%
G	Land of Liquid Storage Tanks					
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	16329.67	979.78	16815.66	999.38	2%
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL & BPCL.	10780.67	646.84	10996.33	659.78	2%
	Kidana Village	--	--	945.00	56.70	--
	Veera Village	--	--	208.00	12.48	--
	Mithirohar Village	--	--	2431.00	145.86	--
	Padana Village	--	--	472.00	28.32	--
	Tuna Village	--	--	665.00*	39.90	--

[For Kidana, Mithirohar and Padama Villages, the average of recent transaction rates has been taken to arrive present market rate. For Tuna village, the valuer has considered the average lease rates of two land parcels allotted by the DPT to M/s. Adani Kandla Bulk Terminal Pvt. Ltd. For village Veera, since no transaction rate is available, the valuer has arrived at the market value of land by taking same rate of State Government Ready Reckoner Rate/Jantri rate for village Veera.]

Notes:

- (a). The market value/ reserve price/ lease rent prescribed above will be effective from 1 January 2019 and remain valid till 31 December 2023.
- (b). The market value of land and reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.
- (viii). A copy of the Board Resolution No.113 dated 29 January 2020 is furnished by DPT.
- (ix). In the meanwhile, the DPT has issued provisional bills to the parties considering 2% annual escalation in the rates as compared to the previous year and informed to the TAMP for extension of the validity of the existing rate structure of Kandla Land of DPT upto 31 December 2019. Further, DPT had sought six months extension of the validity of the lease rentals of Kandla land from the 01.01.2020 to 30.06.2020 or date of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier from TAMP for filing the fresh proposal.
- (x). The DPT has requested to consider and approve the proposal for Revision of rate structure and fixing of reserve price/ market value of Kandla Land (Category "A" to "G" and land from Village Veera to Jungi which includes Tuna, Kharirohar and Bachau (excluding Salt land & SPIC land) applicable for the period from 01.01.2019 to 31.12.2023 as approved by its Board dated 23 January 2020 and notify the same in the Gazette expeditiously, so as, to enable DPT to implement the revised rate from 01.01.2019.

6. A comparison of lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014 effective from 01.01.2014, updated lease rent as on 31.12.2018 applying 2% annual escalation and proposed lease rent in the instant proposal along with percentage increase proposed is tabulated below:

Statement Showing the Details of Rate as per the factor in the PGLM-2015					
Category	Description of Category	Lease Rent approved vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13.11.2014 effective from 1.1.2014	Updated Lease Rent as on 31.12.2018	Proposed Lease Rent effective from 1.1.2019 as recommended by the LAC	Increase % at proposed Lease Rent over Lease Rent as on 31.12.2018
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	236.52	256.02	261.14	2%
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front	--	--	--	--
B1	Plots abutting on main road	191.52	207.32	211.47	2%
B2	Plots situated on internal roads	172.38	186.60	190.33	2%
C	Land beyond half a mile from the bank of the				

	creek				
C1	Plots abutting on main road	108.00	116.90	119.24	2%
C2	Other plots	90.00	97.42	99.37	2%
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway	--	--	--	--
D1	Plots directly abutting on NH-8A	197.88	214.20	218.48	2%
D2	Plots abutting on 1 st 30 meter road parallel to NH-8A	129.18	139.83	142.63	2%
D3	Plots abutting on 2 nd 30 meter road parallel to NH-8A	185.34	200.62	204.63	2%
D4	Plots abutting to KK road near zero point and railway crossing, 25 acres plots and other plots	127.86	138.40	141.17	2%
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure	153.90	166.59	169.92	2%
E	Land within the docks	350.16	379.02	386.60	2%
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line	--	--	--	--
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	205.80	222.77	227.23	2%
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	403.20	436.44	445.17	2%
G	Land of Liquid Storage Tanks				
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	905.17	979.78	999.38	2%
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL & BPCL.	597.59	646.84	659.78	2%
	Kidana Village	New Item/Area	--	56.70	Average rate of recent transaction
	Veera Village	New Item/Area	--	12.48	
	Mithirohar Village	New Item/Area	--	145.86	
	Padana Village	New Item/Area	--	28.32	
	Tuna Village	New Item/Area	--	39.90	

7. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the DPT proposal dated 04 March 2020 along with enclosures and subsequent email dated 20 March 2020 was circulated vide our letter dated 02 June 2020 to the users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the DPT as feedback information. The DPT vide its letters all dated 08 July 2020, 24 August 2020 and 15 September 2020 has furnished its reply.

8.1. Subsequently, Laxmi Motors, vide its email dated 24 June 2020 has reiterated its comments made in its e-mail dated 12 June 2020. It has also reiterated its comments made earlier by its letter dated 24 July 2018 regarding the rates fixed for tariff cycle earlier to the tariff cycle of January 2019 to December 2023.

A copy of the comments furnished by Laxmi Motors vide its email dated 24 June 2020 was forwarded vide email dated 26 June 2020 to DPT for comments. No response was received from DPT till this case was taken up for finalisation.

8.2. Laxmi Motors has made further submissions vide its email dated 02 July 2020 which was forwarded to DPT vide email dated 7 July 2020 for its comments. The DPT vide its letter dated 24 August 2020 has furnished its reply.

8.3. Further, Agencies & Cargo Care Limited (ACCL), Parker Agrochem Exports Limited (PAEL), Deepak Estate Agency (DEA), Tejmalbhai & Company (TBC) have expressed grievance as regards categorization of land from Category 'A' to category 'G1' received during processing of this case. A copy each of the comments of ACCL, PAEL, TBC and DAE was forwarded to DPT for comments vide our emails dated 30 June 2020 and 20 July 2020. In response, DPT vide its email dated 24 August 2020 has furnished its comments.

9.1. A joint hearing in this case was held on 26 June 2020 through Video Conferencing. The DPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the DPT and the concerned users / user organizations / lessees have made their submissions.

9.2. As agreed at the joint hearing, the following users / user organisations and DPT vide our letter dated 04 July 2020 were requested to take action on the following points:

- (i). The Oil Companies viz. Indian Oil Corporation Limited (IOCL), Bharat Petroleum Corporation Ltd. (BPCL) and Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) were allowed to furnish detailed

comments/ submissions in a week's time i.e. by 03 July 2020 to TAMP with a copy endorsed to Deendayal Port Trust (DPT).

- (ii). The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI) and Kandla Liquid Tank Terminal Association (KLTTA) were allowed to furnish detailed comments within a week's time i.e. by 3 July 2020.
- (iii). The DPT was requested to furnish its response within one week from receipt of comments from the above users / user associations.

9.3. With reference to points of action decided at the joint hearing brought out in Para 9.2 above, the DPT vide its letter dated 30 July 2020 and 24 August 2020 has furnished its comments on the written submissions made by HPCL, IOCL, BPCL and GCCI.

10. With reference to the request made by the KLTTA at the joint hearing to consult them in concluding process, a copy of the DPT comments dated 08 July 2020 on the objections of KLTTA was forwarded to KLTTA for its comments thereon. In response, the KLTTA vide its email dated 24 July 2020 has reiterated the points made by it in its earlier submission.

11. Subsequently, at the request of DPT, vide its letter No.FA/COST/1170/KL/253 dated 23 June 2020, this Authority, in its meeting held on 07 September 2020, has extended the validity of the existing rate structure for the Kandla lands for categories 'A to G' of DPT from the date of expiry till 31 December 2020 or the date of effect of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier with 2% annual escalation.

12.1. In the meantime, M/s.IOCL, BPCL & HPCL have filed W.P. No.8599, 8949 & 8918 of 2020 respectively against Union of India, TAMP and DPT challenging the DPT proposal dated 4 March 2020 and have also prayed the Hon'ble High Court of Gujarat to restrain this Authority from approving the impugned proposal dated 4 March 2020 filed by the Respondent No.3, DPT.

12.2. In this regard, it is relevant here to mention that with respect to the said SCAs filed by IOCL, BPCL and HPCL in the High Court of Ahmedabad at Gujarat, the Oral Order dated 14 August 2020 issued by the Hon'ble Mr. Justice A.Y.Kogje, *inter alia*, records that it is open for the petitioner to move the court in case of any adverse action is likely to be taken in the interregnum period.

12.3. Subsequently, in view of the email dated 18 September 2020 from our Legal Counsel stating that in absence of any injunction against the Tariff Authority, the Authority can proceed in accordance with the procedure, whilst it would be in fairness that the Authority should update the Court in case final orders are likely to be passed before the next date of hearing, the proposal of DPT dated 4 March 2020 for revision of lease rent of Kandla Land was placed before the Authority for its approval in the meeting scheduled on 28 October 2020. The Legal Counsel was also vide our letter dated 01 October 2020 requested to update the Court about the same.

12.4. During the hearing held on 28 October 2020 on the subject matter, the Hon'ble Court instructed the Tariff Authority for Major Ports not to pass orders at least till 24.11.2020, the date on which the subject matters are kept for final disposal. This was communicated by our Legal Counsel on telcon during the Authority meeting held on the same day which was followed by email dated 28 October 2020. In view of the said position, this Authority, in its meeting dated 28 October 2020, decided to defer the Agenda note on the subject matter till 24.11.2020 or the next Meeting of the Authority, whichever is later.

12.5. Thereafter, our Legal Counsel by email dated 26 November 2020 has informed that the captioned Writ Petitions were taken up for hearing before the Hon'ble Court on 26 November 2020 and the matters were extensively heard.

The Counsel for the petitioner had insisted and pressed for interim relief and in alternate, for TAMP to further defer the adjudication/ passing of order on the proposal of DPT, to which ASG, Shri Devang Vyas on behalf of TAMP had clarified to the Court that the earlier assurance was in a different set of circumstances and was in view of the request by the Hon'ble Court and TAMP now seriously objects to any further deferment on adjudication/ passing of order on proposal of DPT. Our Legal Counsel further informed that taking in view the contentions raised in the hearing held on 26 November 2020, the Court has not provided any further directions for TAMP. In view of the above, it would be open for TAMP to process the proposal of DPT and pass necessary order, in accordance with law.

12.6. The matter is pending in the High Court of Ahmedabad at Gujarat. Since there is no order restraining this Authority to consider and dispose of the proposal of the DPT dated 4 March 2020 for revision of lease rent which is due for revision since 1 January 2019 and based on the advice of our Legal Counsel dated 26 November

2020 that it is open for TAMP to process the proposal of DPT and pass necessary order, the proposal dated 04 March 2020 for revision of lease rent of Kandla land is taken up for passing of Order.

12.7. The office of this Authority has already filed an affidavit through ASG in the Gujarat High Court to dismiss the SCAs filed by the oil companies stating that it is premature and restraining a statutory body to discharge its statutory function of fixation of Scale of rates under Section 49 is not maintainable.

13. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

14. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

(i). The lease rent for Kandla lands (categories A to G) of Deendayal Port Trust (DPT) was last revised by this Authority vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014. The lease rent approved by this Authority was given effect retrospectively from 01 January 2014 as sought by the DPT and validity was prescribed for a period of five years i.e. till 31 December 2018. The said Order was notified in the Gazette of India vide Gazette No 350 dated 04 December 2014. The current proposal filed by the DPT is for revision of lease rent of Kandla Lands for categories A to G and land from village Veera to Jungi (excluding salt land & SPIC land) applicable for the period from 01 January 2019 to 31 December 2023 following the Land Policy Guidelines of 2015 issued by the Ministry of Shipping.

(ii). (a). Before proceeding to analyse the case, it is relevant here to state that some users filed Special Civil Applications (SCAs)/ Writ Petitions before the Hon'ble High Court of Gujarat challenging the last revision of lease rent of Kandla land approved by this Authority vide Order dated 13 November 2014. During the processing of the present case various users/ lessees like the IOCL, HPCL, IFFCO, etc., have referred to the litigation in the Hon'ble High Court on the last revision of 13 November 2014.

In this regard, it is relevant here to state that the Hon'ble Single Judge of Hon'ble High Court of Gujarat has passed a Common Order in the Judgement dated 10 May 2019 disposing of various SCAs/ Writ Petitions filed by various petitioners challenging the Order passed by this Authority dated 13 November 2014. The operational part of the Judgement dated 10 May 2019 by the Hon'ble High Court of Gujarat is brought out in the earlier paragraphs and hence not reiterated for the sake of brevity. The Order of the Hon'ble High Court in para 80 (ii) has held that no interference is called for in the order dated 13.11.2014 passed by the TAMP and published vide the Notification dated 4.12.2014 under Section 49 of the said Act. The SoR framed by the TAMP shall be effective from 1.1.2014 as directed in the said order. The said order stands confirmed accordingly.

(b). As brought out by the DPT, few parties have filed appeal challenging the said Order of the Hon'ble High Court of Gujarat. The matter is pending in the Hon'ble High Court. The current proposal of DPT is for revision of rate structure of Kandla land beyond the expiry of its validity period i.e. from 01 January 2019 onwards. There is no direction or order from the Hon'ble Court of Gujarat in the pending appeal filed by various lessees/ on the last tariff Order of November 2014 restraining this Authority from undertaking the statutory obligation of fixing the lease rents of DPT Lands for the period beyond the validity prescribed in the last Order i.e. beyond 31 December 2018. The DPT has confirmed that the Hon'ble High Court has not stayed implementation of the Order of this Authority dated 13 November 2014.

(c). Further, during the processing of this case, the oil companies viz. IOCL, BPCL and HPCL, after the joint hearing was held in this case on 26 June 2020, sought time to furnish further submissions which was allowed and after having furnished further written submissions vide their letters dated 10 and 11 July 2020 have filed SCAs challenging the proposal filed by the DPT dated 04 March 2020 and have also prayed before the Hon'ble High Court of Gujarat to restrain this Authority from approving the proposal dated 4 March 2020 filed by the DPT.

With respect to the Writ Petitions/ SCAs filed by IOCL, BPCL and HPCL in the High Court of Ahmedabad at Gujarat, there is no Order of the High Court restraining this Authority to process the DPT proposal dated 4 March 2020 and pass Order for revision of rates of Kandla land. This Authority, therefore, proceeds with the proposal of DPT dated 04 March 2020 for revision of rate structure of Kandla land for categories 'A' to 'G' and

from village Veera to Jungi following Policy Guidelines for Land Management 2015 read with Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 dated 29 April 2019 issued by the Ministry of Shipping.

- (iii). M/s.Laxmi Motors have stated that the valuer has pointed out that the area of land allotted to them is township and township area does not fall under the jurisdiction of the TAMP.
The current proposal of DPT is for fixation of lease rent for Kandla land for categories A to G and Land from Village Veera to Jungi which includes Tuna, Kharirohar and Bachau (excluding salt land & SPIC land). It is pertinent to state that this Authority determines lease rent for the port land and not for the land allotted to individual lessee. As regards the point made by M/s.Laxmi Motors about jurisdiction of this Authority to fix lease rent for Township, reference is drawn to Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 which mandates this Authority to fix the Scale of Rates and statement of conditions from time to time in respect of any property belonging to, or in the possession or occupation of the port trusts Board or any place within the limits of the port. Thus, fixation of rates for all the port land areas of the Major Port Trusts including Township area within the port limits falls under the ambit of this Authority as per the statute.
- (iv). (a). Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management 2015 lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
(b). As per clause 11.2(e) of the revised PGLM 2015, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. The DPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Deputy Conservator & other members viz., Chief Engineer & Head of Department (Estate), Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer.
(c). The DPT has engaged M/s.M.C.Jain, a Government approved land valuer for assessing the market value of the Kandla lands as per Clause 13 (a)(iv) of PGLM 2015. It is seen from the proposal of the DPT that the LAC had three meetings, on 27 November 2019, 29 November 2019 and 23 January 2020. The LAC in its final meeting held on 23 January 2020, after going through the recommendations of the approved valuer and after considering the methodology prescribed under Clause 13(a)(i) to (v) of PGLM 2015, has recommended the market value and reserve price in terms of annual lease rent for the Kandla Land for the Categories "A" to "G" and land from village Veera to Jungi(excluding Salt land and SPIC land). The Board of Trustees of DPT in its Board meeting held on 29 January 2020 has, based on the recommendation of the LAC, approved the market value of land and reserve price in terms of annual lease rent.
Thus, the proposal filed by the DPT which is supported with the copy of the Valuation Report of the approved valuer, report of the LAC constituted by the port recommending Reserve Price in terms of annual lease rent and which also has the approval of the DPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port land and, therefore, relied upon for disposing of this case.
- (v). (a). Para 13 (a) of the PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors prescribed therein. As per the said para, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), updated with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. Clause 13(a) of PGLM 2015 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
(b). The port has appointed a Government approved valuer to arrive at the proposed lease rent based on valuation of land under different methodology prescribed in the PGLM 2015. The valuation report of the approved valuer states that for DPT Land, fair market value measurement approach has been adopted. For this, valuation team has visited random site inside the DPT and has assessed the market value of land based on five factors prescribed in the Land Policy Guidelines.

As regards the point made by the Custom Brokers Association (erstwhile Kandla Port Custom House Agents Association (KPCHA) that the valuer firm appointed from Bhilai is not conversant with the local situation and that the valuation report does not reflect the factual position in so far as the location of land under valuation and its distance from port is concerned, it is to state that appointment of approved valuer falls under the domain of the port. The IOCL, BPCL have stated that approved valuer appointed by the DPT is not professionally qualified nor experienced in carrying out the valuation of gigantic and huge chunk of land and that stakeholders have not been involved for finalisation of the valuer.

In this regard, the DPT has clarified that, a Government approved land valuer was engaged by the DPT as per clause of 13(iv) of the Land Policy Guidelines for assessing the market value of the Kandla land estate. The DPT has categorically stated that M/s.M.C.Jain is a reputed Government approved Land Valuer engaged through E-Tender after fulfilling the criteria mentioned in the tender. Further, as rightly pointed out by the DPT, the Land Policy guidelines of 2014 do not require the concerned port trust to consult the users for appointment of the approved valuer.

The valuation report shows that for the purpose of assessing the market value of land, factors like size, shape, frontage, locality and surroundings, amenities, connectivity, road width, etc. are to be applied. The Valuer has applied premium adjustment factor of 20% on the market value of the undeveloped land to arrive at the market value of the developed land based on the relevant factors.

Clarification Circular (Land Management) No.02 of 2018 dated 16 October 2018 and Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 issued by the MOS vide No.PD-13017/2/204-PD.IV dated 29 April 2019 require classification/ categorisation of Port Land to be done as per National Industrial Classification (NIC), 2008 by the Major Port Trusts for the purpose of lease.

On a clarification sought by DPT, the approved valuer vide his letter dated 27 November 2019, has informed that DPT had already classified the categorization of land wherever possible as per the National Industrial Classification (NIC), 2008 i.e. Liquid storage tank & production of salt which occupies a major portion of land bank available with DPT. Remaining Valuation of Land Assets has been done considering the location of land and distance from Port Creek. In NIC, there are many categories and most of the categories are not existing in port land area. The approved valuer has concluded that since, most of the area is already covered and classified as per the NIC 2008 by DPT, hence the present categorization is found to be in order.

- (c). The proposal of the DPT shows that the LAC has considered the market value of land assessed by the approved valuer under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines 2015. A copy of statement of market value of land and the proposed lease rent is attached as **Annex - I**. The valuation of DPT land under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines as obtained from the Valuation Report of the approved valuer is briefly explained hereunder:

- (i). State Government ready reckoner rate:
Under the first option, since no Jantri Rate is available for category A to G of Kandla land, the port has considered the highest rate of ₹ 1100/- per sq.mt. for nearby village i.e. Kidana land for commercial purpose.
- (ii). Highest actual transaction:
Under this option, the valuer has considered the highest relevant transaction during the years 2016 to 2019 for Categories of land A, C1, D3, D4 and G1 and updated it to the prevailing rate after applying 2% escalation p.a. on base rate. For other categories of land, no transaction have taken place.
- (iii). Highest tender cum auction rate:
Under this option also the port has considered the rate of the highest tender cum auction rate received during the years 2016 to 2019 for Categories of land A, C1, D3, D4 and G1 and updated it to the prevailing rate after applying 2% escalation p.a. on base rate.
- (iv). Rate arrived at by Approved valuer:
It is seen from the valuation report that the Valuer has considered the valuation of land under the five factors viz., State Government Guideline rate, GIDC Sale Rate, market value of land as considered in 2014 Order of TAMP updated after

applying 2% annual escalation, highest auction rent rate and Railway lease rate for each category of land. For arriving at the market value of land, finally, the approved valuer has taken the indexed lease rent arrived by applying 2% annual increase for the year 2015, 2016, 2017 and 2018 and to arrive at the proposed lease rent as on 31.12.2018 and thereafter the valuer has applied 2% annual indexation to arrive at the lease rent as on 1.1.2019. The market value of land is arrived applying reverse mechanism i.e. dividing the lease rent prevailing as on 1.1.2019 by 6% to arrive at market value of land as on 1.1.2019.

As per the LPG 2015, lease rent is to be arrived applying 6% of the market value of land. The approved valuer has arrived at lease rent as on 1.1.2019 applying 2% indexation on the lease rent as on 31.12.2018 and arrived at the market value of land by dividing the lease rent by 6%. An illustration is given in the succeeding paragraph.

Say for Category A: The lease rent approved by this Authority in November 2014 Order is ₹ 236.52 per sq. metre. This is escalated by 2% per annum applying 2% annual escalation factor till 31.12.2018 (i.e. $₹ 236.52 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02 = ₹ 256.02$ as on 31.12.2018. For the current proposal for proposing lease rent, the approved valuer has applied 2% annual indexation as on 1.1.2019 and arrived at lease rent of ₹ 256.02 per sq. mtr. as on 1.1.2019. From this, the valuer has arrived market value of land of ₹ 4267/- per sq. metre dividing the proposed lease rent by 6% ($256.02 / 0.06$). The Valuation Report considers this value of land for undeveloped Land. For developed land, the approved valuer has applied 20% premium adjustment factor on it and has proposed the market value of land at ₹ 5222.76 per sq mtr.

This above approach has been followed by the approved valuer for arriving at market value of land for each category except for category of land at C1, F1, F2 and G1. For these four categories of land viz. C1, F1, F2 and G1, 2% annual escalation applied for other categories of land as on 1.1.2019 over the 31.12.2018 value is not applied by the approved valuer while arriving at the lease rent.

Say for Category C1, the lease rent approved by this Authority in November 2014 Order is ₹ 108/- per sq.metre This is escalated by 2% per annum applying 2% annual escalation factor till 31.12.2018 (i.e. $₹ 108 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02 = ₹ 116.90$ per sq mtr and the valuer has proposed the same as on 1.1.2019. The market value of land is arrived by the valuer at ₹ 1948/- per sq. mtr. by dividing the lease rent by 6% ($116.90/0.06$).

It is seen that the valuation Report is silent and does not give any reasons for not applying 2% annual escalation for the year 2019 to arrive at the lease rent as on 1.1.2019 whilst the approved valuer has applied this annual escalation factor of 2% for the year 2019 for all the other categories of land.

The Port, while proposing the rate for C1, F1, F2 and G1 categories, has arrived at the proposed lease rent applying the 2% annual escalation for the year 1.1.2019 as well in line with the approach followed for other categories of land by the approved valuer.

As regards E category, the lease rent is arrived for the developed land. It is relevant to draw reference to the last revision of lease rent of DPT where in para 11(viii)(c) in the Order dated 13 November 2014, the port had considered the valuation of land for 'E' category alone based on "land with reclamation and with infrastructure" i.e. developed land as this area comes within the docks area and is developed by the DPT.

In the current revision for Category E, the lease rent approved by this Authority in November 2014 Order at ₹ 350.16 per sq.metre per annum which was for developed land is taken as the base by the approved valuer. This is escalated by 2% per annum to arrive as lease rent till 31.12.2018 (i.e. $₹ 350.16 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02 = ₹ 379.02$ per square metre/ annum. For the current revision, the lease rent as on 31.12.2018 is escalated by 2% on 1.1.2019 to arrive at the lease rent of ₹ 386.60 per square metre/ annum and the market value

of land is arrived at ₹ 6443.33 per sq mtr as on 1.1.2019 by dividing the lease rent as on 1.1.2019 by 6%. The Valuation Report considers this value of land for Category E.

In case of villages Kidana, Veera, Mithirohar, Padana and Tuna, there are no separate lease rents approved by this Authority for land other than salt land at these villages. Hence, average rate of recent transaction is taken to arrive at present market rate in respect of above villages by the valuer. For Tuna village, instead of average rate of sale transactions in that village, the valuer has considered the average lease rate/s of two land parcels allotted by the DPT to M/s. Adani Kandla Bulk Terminal Pvt. Ltd. For village Veera, since no transaction rate is available, the valuer has arrived at the market value of land by taking same rate of State Government Ready Reckoner Rate/Jantri rate for village Veera.

- (v). Any other factor identified by the port:
The approved valuer has not given valuation of land under this method.
Under this method, the LAC has recommended the lease rent for C1, F1, F2 and G1 after applying 2% annual escalation over the market value of (undeveloped) land and lease rent applicable as on 31 December 2018 arrived by the approved valuer.

As stated earlier, the approved valuer has not applied 2% annual indexation as on 1.1.2018 for these four categories of land whilst applying it for all other categories of land. Otherwise, the lease recommended by the LAC is at the level considered by the approved valuer.

- (vi). (a). It is seen that the current proposal has gone through various stages of scrutiny by the LAC and the Board of Trustees of the DPT before filing the proposal to this Authority.
- (b). LAC has had three meetings dated 27 November 2020, 29 November 2020 and 23 January 2020. As brought out earlier, the Land Allotment Committee at its meeting held on 27 November 2020 sought clarification from the valuer regarding classification/ categorization of land as per NIC 2008. The valuer, vide his letter 27 November 2019, has informed that DPT had already classified the categorization of land wherever possible as per the National Industrial Classification (NIC), 2008 i.e. Liquid storage tank & production of salt which occupies a major portion of land bank available with DPT. Remaining valuation of land assets has been done considering the location of land and distance from Port Creek. The LAC, after deliberation, has found the present categorization of land done by the approved valuer as per the NIC to be in order.
- (c). LAC, in its meeting dated 29 November 2019 after going through the valuation report recommended a general increase @ 2% over the lease rent applicable as on 31 December 2018 for all categories of land except for categories A, D3, D4 and G1. The LAC, in its meeting dated 29 November 2019, proposed increase in the lease rent by 16.06%, 7.39%, 7.89% and 2.98% for A, D3, D4 and G1 categories of land respectively as against 2% increase proposed by the approved valuer for these categories of land.
- (d). The DPT Board, in its meeting dated 6 December 2019, decided to conduct a detailed study of the proposal recommended by LAC in its meeting dated 29 November 2019.
- (e). The LAC, in its meeting dated 23 January 2020, after conducting detailed study for the reasons brought out earlier, has felt that the land values arrived by a general increase @ 2% on updated TAMP approved rate of 2018 is a relevant factor among the factors mentioned in the para 13 of the amended LPG-2014, so that the business of the port is not affected in the long run and the port remains an attractive investment location to the port users.
The committee after detailed deliberations and considering the need to attract investments and sustain the current business of port, reviewed its earlier recommendation in respect of rate of categories A, D3, D4 and G1 with detailed justification in its meeting held on 23 January 2020 and recommended a general increase of 2% on market value of land and lease rent in the year 2018 for all the

categories from A to G. The LAC has recommended lease rent @ 6% of the market value of land.

The above position reflects that the observation made by the Indian Oil Corporation that neither LAC nor Board have applied their mind and do not have independent view and that have relied on Valuation Report does not appear to be factually correct.

- (f). Thus, in short the LAC has recommended a general increase of 2% on the market value of land considered in the tariff Order dated 13 November 2014 and updated it after applying 2% annual escalation to arrive at market value of land as on 1 January 2019 for all the categories from “A” to “G”. The DPT has in the current proposal sought lease rent for five new villages. Generally, the valuer has arrived at the present market value of these villages by considering the average of recent transaction rate in these villages. To arrive at the present market rate for villages Kidana, Mithirohar and Padana, the valuer has given sale transactions during the recent years in the respective area and has considered average rate of these transactions. In case of village Tuna, the valuer has, instead of average rate of sale transactions in that village, considered the average lease rate of two land parcels allotted by the DPT to M/s. Adani Kandla Bulk Terminal Pvt. Ltd. For village Veera, since no transaction rate is available, the valuer has arrived at the market rate by taking same rate of State Government Ready Reckoner Rate for that village. The LAC has recommended the market value of land for the five villages as proposed by the approved valuer. It is relevant here to mention that none of the users have raised any pointed objection to the lease rates proposed for these five villages by the DPT.
- The LAC has recommended the lease rent @ 6% of the market value of land for all the categories of land and for the five villages as well.
- (g). The DPT Board, vide its resolution dated 29 January 2020, has approved the market value of land and the lease rent recommended by the LAC in its meeting dated 23 January 2020.
- (h). The DPT has furnished a statement showing details of rates as per five factors mentioned at Para 13(a) of the PGLM-2015.
- (vii). The proposal of the DPT seeks approval of the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent. Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015 stipulates that the port shall file a proposal to this Authority for fixation of reserve price in terms of annual lease rent at the rate not less than 6% of the market value of land proposed by the port.
- Thus, as per the Land Policy Guidelines of 2015 this Authority is only required to approve the annual lease rent and not the market value of land. The Board of Trustees of the DPT has approved the market value of land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land in its meeting dated 29 January 2020.
- The proposal of the DPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the DPT and complies with the provision of the Policy Guidelines for Land Management, 2015. That being so and in terms of Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015, this Authority is inclined to approve the annual lease rent as proposed by the DPT for categories of land ‘A’ to ‘G’ and the villages Kidana, Veera, Mithirohar, Padana and Tuna (excluding Salt land & SPIC land). Annual lease rent shall serve as reserve price for inviting tender by the port.
- (viii). A comparative position of the market value of land considered by this Authority in the last tariff Order dated 13 November 2014 for arriving at lease rent as of 1 January 2014, lease rent approved as of 01 January 2014, escalated lease rental applicable as on 31 December 2018 applying 2% annual escalation prescribed in the SOR, the market value of land and the annual lease rent as on 1 January 2019 as proposed by the DPT and (to be) approved by this Authority along with impact of increase in terms of percentage is tabulated below:

(in ₹)

Category	Description of Category	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 13 November 2014 and indexed lease rent as on 31.12.2018			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2019		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2018
		Market value of land considered	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as	Indexed lease rent as on 31.12.2018	Market value of land (per sq.	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of	

		in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	on 1.1.2014 (per sq mtr /annum)	taking 2% escalation p.a. (per sq mtr / annum)	mtr)	the market value of land (per sq mtr. /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Land having water front and up to half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	3942	236.52	256.02	4352.30	261.14	2%
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front						
B1	Plots abutting on main road	3192	191.52	207.32	3524.50	211.47	2%
B2	Plots situated on internal roads	2873	172.38	186.60	3172.16	190.33	2%
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek			0			
C1	Plots abutting on main road	1800	108	116.90	1987.35	119.24	2%
C2	Other plots	1500	90	97.42	1656.14	99.37	2%
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway						
D1	Plots directly abutting on NH-8A	3298	197.88	214.20	3641.40	218.48	2%
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	2153	129.18	139.83	2377.11	142.63	2%
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	3089	185.34	200.62	3410.54	204.63	2%
D4	Plots abutting to KK road near zero point and railway crossing, 25 acres plot and other plots	2131	127.86	138.40	2352.80	141.17	2%
D5	Valuation of land to west gate of NH8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure.	2565	153.90	166.59	2832.00	169.92	2%
E	Land within the docks	5836	350.16	379.02	6443.42	386.60	2%
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line						
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	3430	205.8	222.77	3787.17	227.23	2%
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	6720	403.2	436.44	7419.50	445.17	2%
G	Land of Liquid Storage Tanks						
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	15086.13	905.17	979.78	16815.66	999.38	2%
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	9959.89	597.59	646.84	10996.33	659.78	2%
	Kidana Village (New area)				945	56.70	-
	Veera Village (New area)				208	12.48	-
	Mithirohar Village (New area)				2431	145.86	-
	Padana Village (New area)				472	28.32	-
	Tuna Village (New area)				665	39.90	-

With respect to the objection raised by the oil companies and many of the users/ user associations to the proposed increase of 2% in the existing lease rent by the DPT, the DPT has categorically stated that the most of the points raised by the oil companies pertain to previous revision of rates. The DPT had already furnished the comments while approving the revision of Market Value of land and Reserve Price in terms of Lease rent in respect of Kandla land during the revision of the last Order. This is also considered by this Authority in the November 2014 Order.

In the current proposal, considering the various aspects as mentioned in the LAC minutes, and to ensure that the business of the port is not affected in the long run and the port remains an attractive investment location to the Port Users, no hike in the present SOR rate is proposed by the DPT except bare minimum 2% annual escalation, which is as per the provision of the Land Policy Guidelines 2015.

The DPT has repeatedly stated that considering the condition of business, complaints and concerns of trade, the port has proposed bare minimum increase of 2% which is permissible as per land policy guidelines and the port cannot go down below 2%.

It is relevant here to state that as per clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2015, the lease rent approved by this Authority is subject to annual escalation not less than 2% per annum.

Thus, prima facie DPT has proposed revised lease rent applying the applicable annual escalation of 2% on the lease rent applicable as on 31 December 2018 which even other wise the DPT is entitled on 1.1.2019.

- (ix). With respect to the point made by KPCHA that the DPT proposal approved by its Board lacks in appropriate weightage in the interest of trade as nothing is considered/ brought on record is not factually correct. The proposal of the DPT along with the valuation Report of the approved valuer, Minutes of the three LAC Meetings and the approval of the Board of Trustees was circulated to the stake holders including the KPCHA. The report of the LAC gives adequate reasons and justification for proposed revision of lease rent at bare minimum 2%. The DPT proposal dated 4 March 2020 alongwith the annexures submitted by the port complies with the stipulations contained in Land Policy Guidelines, 2015.

- (x). (a). During the current exercise in hand for fixation of lease rent for Kandla land for the period from 1 January 2019 onwards, most of the organization bodies/ lessees like Oil Companies viz., IOCL, BPCL, HPCL and other lessees like KLTTA, TOOAA, KPKS, GCCI, Laxmi Motors, etc., have raised their objections on the market value of land and the reserve price proposed by the port and approved by this Authority in the last revision vide Order dated 13 November 2014 which is considered as the base for determination of lease rent in the current proposal filed by the DPT.

As regards the objections raised by the users/ user associations relating to the market value considered in the last Order approved by this Authority vide dated 13 November 2014 based on the proposal of the DPT following the then applicable Land Policy Guidelines, it is relevant to draw reference to para 11 (vii) , (viii) and (ix) of the speaking Order of November 2014 of this Authority which adequately deals with the objections raised by the users on the market value of land assessed by the port during the last revision of lease rent of the Kandla Land.

- (b). Laxmi Motors and Kandla Port Karmachari Sangh have pointed out that the valuation report does not take into account the prevailing Jantri Rates of the nearby villages. The proposal of DPT states no Jantri Rate is available for Category A to G of Kandla land. The village Mithirohar is adjoining to the land of F2 Category. Valuation report considers Jantri Rates of Commercial Property at ₹ 1100/- per square metre which is for free hold. F2 category of land of DPT is lease hold not free hold land. The value of land is considered at ₹ 7274.00 per Sq. Mtr. which is much higher and unreasonable.

In this regard, it is to state that the valuation report states that port trust does not sell or purchase land. They give land only on lease or license basis. Hence, Jantri rate of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose of ₹ 1,100-00 per square meters is shown as one of the options for all categories of land under this option by the valuer and DPT. As per clause 13(a) of PGLM 2015, LAC will normally take into account the highest of the five factors mentioned therein for valuation of land.

Another point made by Laxmi Motors is that there is no justification for splitting F category of land into two categories viz. F1 & F2 though they are in single straight line equal distance from Nakti Creek. It has also stated that overhead Bridge and Road is constructed which overshadows F2 Plot and this is not given consideration in the valuation considered in May 2019.

The DPT has clarified that the categorisation of F into F1 and F2 was done by the valuer and is applicable from 1999. The port has reiterated that there is no major increase sought in the rate previously approved by TAMP, except 2% annual escalation which is as per the provision of the Land Policy Guidelines, 2015.

The DPT has further stated that the port cannot accept the request made by TOOAA and Laxmi Motors to charge lease rent as per the previous agreement with DPT since the contractual right on land allotted to TOOAA and Laxmi Motors has already come to an end after expiry of lease on 21 January 2013 and 6 November 2013 respectively.

With reference to the current proposal, the DPT has clarified that the rates have been proposed as per methodology for determination of market value of land based on the five factors as prescribed at para 13(a) of PGLM 2015 which also provides that the LAC will normally take into account the highest of the factors mentioned therein and in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing. The DPT has further stated that considering various aspects, the port has proposed only 2% increase i.e. there is no increase in the rates approved by TAMP except 2% annual escalation which is as per the provisions of PGLM 2015.

Based on the recommendation of the LAC, the Board of DPT has approved the market value and the reserve price in terms of annual lease rent of Kandla lands on 29 January 2020. The proposal filed by the DPT complies with the stipulations in the PGLM 2015. There is no ground for this Authority not to rely and reject the proposal filed by the port.

- (c). Oil Companies viz., IOCL, BPCL, HPCL and other lessees like Kandla Liquid Tank Terminal Association (KLTTA), Tanker Owners and Operators Association (TOOA), Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI), Parker Agrochem Exports Limited (PAEL), Agencies & Cargo Care Ltd. (ACCL), Deepak Estate Agency (DEA) and Tejmalbhai & Company (TBC) have raised objection relating to categorization of Kandla lands made by the DPT during last revision.

In this regard, it is to state that in the current proposal, the DPT has not proposed for any new categorisation of land. The objections raised by the users as regards categorisation of land have been already dealt with by this Authority in the last tariff Order dated 13 November 2014.

As regards the points made by the IOCL, BPCL and HPCL about categorisation of land into G1 and G2 category, this matter is elaborately dealt with in para 11 (viii)(d)(iii), (iv) and (v) of Order 13 November 2014. The relevant para 11(viii) (d) (iv) and (v) of the said Order is reproduced below for ease of reference:

“(iv). With reference to the objections raised by the oil industry for their recategorisation, the KPT has stated that as per Land Policy Guidelines 2014, the rates are to be fixed considering purpose also. But, no such provision linking rates to the purpose of the land to which in it is put to use appears to have been prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. However, the approach adopted by KPT to consider all the lessees, who have been allotted the land for ‘Liquid Tanks’ under G-2 category irrespective of distance is seen to be appropriate, as brought out below. The said categorisation of land is based on the valuation report given by the Government approved Land Valuer and that the land categorization is reportedly done in a scientific and methodical manner which has also been recommended by the LVC and approved by its Board. On perusing the land valuation report, it is seen that the land valuer has justified the reasons for categorising the land as G1 and G2. The main factors, amongst others, i.e. distance of land from jetty which impacts various factors are seen to have been considered in the valuation report. The Natki Creek is decided as the divider point between G1 and G2 category of land and a lower market value of land for G2 is assessed in comparison to value of land for G1. The market value of land for G1 and G2 considered by the LVC based on the various factors and recommended by the LVC is tabulated below for ease of reference though it is already brought out in earlier paragraphs bringing out the factual position:

(₹ per sq. mtr.)			
Sr. No.	Description	Market value of land for G1 category	Market value of land for G2 category
(a).	State Govt. Ready Reckoner (No rate for Kandla Port Lands are available. These rates are of surrounding villages of Kidana, Mithirohar)	₹ 1050/- per sq. mtr.	₹ 1050/- per sq. mtr (*)
(b).	Highest rate of actual relevant transactions	No Transactions in last 3 years	No Transactions in last 3 years
(c).	Highest accepted tender-cum-auction rates for similar transactions received in the year 2011 for G1 category ₹ 14216 per sq. mtr. with 2% escalation per year (14216*1.02*1.02*1.02) = ₹ 15086.13 per sq. mtr.	15,086.13	Nil
(d).	Rate arrived by approved valuer appointed by the Board	₹ 12,375/-	₹ 8170/-
(e).	Any other factors:	₹ 10,523/-	9959.89

	The Board vide Resolution no. 74 dated 16 July 2013 approved weighted average rate of ₹ 10,523.18 per sq. mtrs. with 2% escalations every year.		(derived based on valuation of land recommended for G1) [i.e. 15086.13/ 12,375 * 8,170]
(f).	Market value of land proposed by the KPT based on the recommendation of the LVC and approved by its Board in the current proposal	15,086.13	9959.89

[(*) Though the report or LVC and the proposal of the Port shows the valuation of land for G2 at 1050 per sq. mtr., it is seen that at page 81 of the valuation report for this category of land, valuation of land based on Jantri rates is arrived at ₹ 1581 per sq. mtr.]“

- (v). *It is relevant here to state that for category G2, the steep increase cited by the oil industry arises mainly on account of categorisation of land by the KPT from C1 to G2. GCCI has also stated that the categorisation of land is not scientific and methodological manner and it done arbitrarily by the KPT. In this context it is relevant here to state that Para 13 of the Land Policy Guidelines of 2014 requires the Major Port Trusts to have a land use plan for the entire land further requiring to review the land use plan atleast once in every five years. Para 14 of the land policy guidelines stipulates that land can be allotted on the basis of the approved land use plan/ zoning. Categorisation of the Port Trust Land and its allotments is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority. The port has certified that Land leased (Category Wise) is as per Port Land Use Plan. This Authority does not have any mandate to categorize the lands of the Major Port Trusts which is solely under the domain of the concerned Major Port Trusts as per Land Policy Guidelines of 2014. The lease rental approved by this Authority for categories A to G during the last tariff Order of March 2011 was also completely based on the proposal of the Port Trust. The KPT has confirmed that the market value of the land proposed for G2 is a realistic value and is representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilization, etc.*

Relying on the clarification furnished by KPT and recognising that the market value of land proposed for sub-categories G1 and G2 is based on the recommendation of the LVC and approved by the KPT Board and also in view of the clarification furnished by the KPT, explaining the basis for categorisation, this Authority relied on the decision of the KPT and approves the market value of land as proposed by the KPT.’

Thus, at the cost of repetition it is reiterated that the matter relating to categorisation of land into G1 and G2 category raised by IOCL, BPCL and HPCL relates to the last tariff Order which has been elaborately dealt with in the last tariff Order dated 13 November 2014. In the current proposal, the DPT has not proposed for any new categorisation of land.

As already brought out in the last tariff Order, the mandate of this Authority is to fix the Scale of Rates and conditionalities governing the rates for the use of port trusts land. The lease rent for the Port trusts land is to be notified by this Authority following the applicable land policy guidelines. The matter relating to classification/categorisation of land is beyond the jurisdiction of this Authority. This matter falls under the domain of the concerned Major Port Trusts and this Authority would not like to interfere in the matters of classification/ categorisation of land of individual lessee/ licensee since it falls under the domain the DPT.

As regards the points made of Agencies & Cargo Care Limited (ACCL), Parker Agrochem Exports Limited (PAEL), Deepak Estate Agency (DEA) and Tejmalbhai & Company (TBC) regarding categorisation of land, it is reiterated that the points raised by them pertain to the last revision of lease rent approved by this Authority vide Order dated 13 November 2011. The matter relating to classification/ categorisation of land is beyond the jurisdiction of this Authority.

- (d). Oil Companies have stated that the DPT has violated the MOS directives regarding classification/ categorization of Port land to be done as per National Industrial Classification (NIC), 2008 and the categorisation as per NIC 2008 in the current proposal is

incorrect. Oil Companies have stated that NIC code referred by the valuer is not found in NIC 2008.

As already stated earlier, in pursuance of the MOS clarification circular No.PD-25021/11/2015-VoCT dated 16.10.2018 which states that for the purpose of lease, classification/ categorisation of Port Land needs to be done as per the National Industrial Classification (NIC) 2008, the LAC sought clarification from the valuer regarding consideration of classification/ categorisation of Port Land as per National Industrial Classification (NIC), 2008.

The DPT has clarified that valuer vide his letter dated 27-11-2019 has informed that DPT had already classified the categorization of land wherever possible as per the National Industrial Classification (NIC), 2008. i.e. Liquid storage tank & production of salt which occupies a major portion of land bank available with DPT. Remaining of Valuation of Land Assets has been done considering the location of land and distance from Port Creek. In NIC, there are many categories and most of the categories are not existing in Port Land area. With NIC, the latest transaction rate of each category would not be available. Since, most of the area already covered and classified as per the NIC, 2008, hence, the present categorization is found to be in order. Further, National Industrial Classification (NIC), 2008, only provides classification/ purpose only.

The valuer has thus confirmed vide its letter dated 27 November 2019 that most of the land area is already covered and classified as per NIC 2008 and hence the present categorisation is in order. The LAC has accepted the clarification furnished by the valuer with respect to classification as per NIC 2008, in its report dated 23 January 2020 read with the report dated 29 November 2019. Since the LAC and DPT Board has accepted the classification/ categorisation as per the NIC furnished by the valuer, there is no reason for this Authority not to rely on the position reported by the DPT.

The DPT has denied the comments of the oil companies that port has blindly relied upon the Valuation report dated 07-05-2019. The DPT has pointed out that as per the report of the valuer the highest rate received during year 2016 through E-Tender Cum-E-Auction amounting ₹ 3261.74 per sq. mtr./ per annum allotted for specific purpose i.e. Bitumen and ₹ 3260.57 per sq. mtrs/ per annum received through E-Tender Cum-E-Auction during 2016 in case of Liberty investments for smaller size of plot. Despite receiving these rates through e tender and considering the rate to be high, and also considering various aspects such as special focus on investment, dedicated cargo for the port to ensure sustainability of ports in the long run, to create employment opportunities at Kandla and to avoid diversion of liquid from Kandla, to nearby ports, the DPT has not sought any increase in the present lease rent, except 2% annual escalation which bare minimum as per the provision of the Land Policy Guidelines, 2015.

- (xi). The Laxmi Motors has pointed out that the valuer appointed by DPT has not done the valuation of land on scientific method. It has referred to the land revision of CHPT where the appointed valuer had done valuation of land on scientific basis.

In this regard, it is to state that the DPT has appointed a government approved valuer who has furnished the valuation report as per the methodology prescribed in Land Policy Guidelines 2015. The DPT has followed the prescribed process in the Land Policy Guidelines 2015. The proposal is after recommendation of the LAC and based on the approval of the Board of Trustees of the DPT who after considering all the factors has proposed bare minimum increase of 2% in the lease rent as applicable as on 31 December 2018.

- (xii). Some of the users like HPCL, IOCL and BPCL and other lessees have stated that the valuation report does not take into account the impact of COVID-19 pandemic and hence the proposal is invalid.

In this regard, the DPT has clarified that the revision is due from 01.01.2019 whereas the effect of COVID-19 has taken place during April 2020. However, due to COVID-19 pandemic and lockdown measures in India, the DPT had granted remissions/ waivers/ deferments of various charges during the lockdown period and beyond in compliance to MOS directives dated 21 April 2020. The DPT has also allowed deferment of April, May and June months annual lease rental/ license fees on pro-rata basis, for the period of 3 months without any interest, if requested by lessee/ licensee.

It is relevant here to mention that the point made by the users is beyond the scope of the applicable Land Policy Guidelines which is binding on both the DPT and this Authority.

- (xiii). The IOCL, HPCL and BPCL have stated that as per the Ministry's clarification dated 8 July 2015 it was not mandatory to take the highest value out of the five factors and a realistic value was required to be taken and the DPT has completely ignored these aspects in Valuation report and that the DPT has blindly relied upon the Valuation Report.

The DPT has clarified that considering various aspects such as special focus on investment, dedicated cargo for the port to ensure sustainability of ports in the long run, to create employment opportunities at Kandla and to avoid diversion of liquid from Kandla to nearby port, DPT has not increased present SOR rate except 2% annual escalation which is as per the provision of the PGLM 2015, despite the DPT having received highest rate i.e. ₹ 3261.40 per sqm/per annum during the year 2016 through E-tender cum E-auction.

- (xiv). Food Corporation of India (FCI) has requested to give special concessionary rate because unlike other stakeholders, FCI does not have a mandate for profit.

With reference to the request of FCI, the DPT has stated that the point raised by the FCI vide letter dated 30-06-2020 was already clarified in the previous revision of rate approved by TAMP vide notification No.350 dated 04 December 2014 that Clause 11.2.(h) of the Land Policy Guidelines of 2014 envisages concession in lease rent upto 50% to Security agencies and Government departments and upto 75% to Government departments which are essential to the core functioning of the port like Customs, Electricity department, Health department and for core security functions with the approval of the Board of the concerned Port Trust. The Land Policy Guidelines, 2014 do not prescribe any concessional rent to Govt. Organization, which are not essential to core operational purpose of the Port, hence request of the FCI for concession of 50% in lease rent cannot be accepted.

It is relevant here to mention that the clause 11.2(h) of the then applicable Land Policy Guidelines of 2014 also exists in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM 2015) applicable in the current proposal of DPT dated 04 March 2020. The clarification furnished by the DPT is relied upon.

- (xv). Indian Farmers Fertilizer Cooperative Limited (IFFCO) referring to the representation made by it to the Ministry of Shipping requested this Authority to exclude the land parcel of IFFCO from proposed revision. In this regard, it is to state that as per clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015, the concerned Major Port Trust has to make a proposal following the Land Policy Guidelines and submit to this Authority. This Authority is statutorily mandated to fix and notify the Scale of Rates and conditionalities governing the rate for the use of property belonging to the Port including port land. This Authority is not empowered to exclude any category of land for which port has proposed revision in the lease rent.

- (xvi). As regards the point made by KPKS for retrospective rectification of previous Order dated 13 November 2014 and the point made by the KLTTA to take cognizance of the ground realities and undo the wrong done in the revision made effective from 1.1.2014 and take corrective action to reverse the unfair increase imposed on Liquid tank storage operators since January 2014, it is to state that the validity prescribed for the lease rental for Kandla land approved by this Authority vide Order No.TAMP/24/2014-KPT dated 13 November 2014 has expired on 31 December 2018 and it is beyond the scope of Authority to reverse the lease rates approved vide the said Order. The Hon'ble High Court has also in the Judgement dated 10 May 2019 with reference to Writ Petitions filed by various users challenging the retrospective revision confirmed that tariff Order of 13 November 2014 is in order.

- (xvii). (a). Clause 13(c) of the PGLM 2015 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board.

The port has the proposed a note that the rates shall be escalated by 2% every year. Since the annual escalation in lease rent at 2% is approved by the Board and is found to be in line with the Policy Guidelines for Land Management 2015, the proposed note is approved as proposed by the DPT. The annual escalation @ 2% will be effective from 1 January 2020 on the revised rates in the Order approved by this Authority.

- (b). The existing SoR prescribe a note that the other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India. The DPT, in the current proposal, has not included the said note. Since the DPT has not furnished any specific reason for deleting the existing note at Sr.No.3, the existing note is retained with slight modification to state that all the conditions governing the lease rental shall be as per the Policy Guidelines for Land Management 2015 read with

Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 dated 29 April 2019 issued by the Ministry of Shipping, Government of India and as is amended from time to time.

- (xviii). (a). The proposal of the DPT seeks approval of annual lease rent with retrospective effect from 1 January 2019 till 31 December 2023. The OMCs viz., HPCL, IOCL and BPCL have made a point that the retrospective revision with effect from 1 January 2019 sought by the DPT in its proposal dated 4 March 2020 will cause a serious and irreparable prejudice.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land.

Clause 13(c) of the Policy Guidelines for Land Management of 2014 as well as Land Policy Guidelines 2015 stipulate that the Scale of Rates will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of November 2014 clearly mentions that the rates are effective from 1 January 2014 and will remain valid till 31 December 2018 and SOR will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of DPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 1 January 2019 is in the knowledge of all the stakeholders. Even while extending the validity of lease rent of the DPT at the request of the DPT beyond its expiry, this Authority vide Orders dated 29 March 2019, 10 October 2019 and the last Order dated 20 February 2020 has categorically stated that this extension is only a provisional arrangement to avoid a vacuum and the revised rate when approved may have retrospective effect as proposed by the DPT. The DPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 01 January 2019 for a period of five years till 31 December 2023.

As stated earlier with reference to SCA(s)/ Writ Petitions filed by various petitioners before the Hon'ble High Court of Gujarat challenging, inter alia, retrospective revision in the lease rents approved by this Authority in the last revision vide Order dated 13 November 2014, the Hon'ble High Court of Gujarat in the Order dated 10 May 2019 has upheld the tariff Order of this Authority dated 13 November 2014 revising the lease rent of DPT with retrospective effect from 1.1.2014 for the reasons stated in the said Order. The Hon'ble High Court has held that the SoR framed by this Authority shall be effective from 1.1.2014 as directed in the said order.

In view of the clear Government guidelines in this regard, the proposal of DPT to consider revision of lease rents at Kandla land retrospectively with effect from 01 January 2019 is approved. In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the DPT but also in the other Major Port Trusts like NMPT, VPT, MOPT, etc. while revising the lease rent or port land.

It is relevant here to state that this Authority while extending the lease rent beyond the original expiry on 31 December 2018 has as requested by the DPT allowed 2% annual escalation in the then prevailing lease rent applicable as per the Land Policy Guidelines till the final lease rent are approved by this Authority.

In the current proposal, the DPT has sought revision of lease rent seeking 2% increase over the rate applicable as on 31 December 2018 rate. That being so, the revised lease rent proposed by the port is the rate already in force in view of the 2% annual escalation in the lease rent accorded by this Authority as per the extension of the validity of the rates orders approved by this Authority till the revised rates are approved.

- (b). In view of above, this Authority approves the proposal of the DPT seeking retrospective revision of reserve price in terms of annual lease rent with effect from 01 January 2019.

The annual lease rent for Kandla Lands approved by this Authority with retrospective effect from 01 January 2019 will be made applicable in case of the existing lessees/ licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal/ allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.

- (xix). Para 13(c) of Land Policy Guidelines 2015, *inter alia*, stipulates that the SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP. The port has proposed a note at Sr.No.1 which states that the validity of market value/ reserve price under the schedule of lease rent shall be from 01 January 2019 and remain valid till 31 December 2023. As brought out earlier, as per Para 13(c) of Land Policy Guidelines 2015, this Authority is required to notify only the latest SoR of the land. Therefore, the

proposed note at Sr.No.1 prescribing the validity of SoR is slightly modified to that extent to state that the reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall come into force with effect from 01 January 2019 and remain valid till 31 December 2023.

15.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the revised lease rentals of Kandla Lands of DPT for categories A to G and land from villages Veera to Jungi which includes Kidana, Veera, Mithirohar Padana and Tuna (excluding salt land & SPIC land) alongwith the conditionalities attached as **Annex-II**.

15.2. The revised lease rent shall be effective from 1 January 2019 as proposed by the DPT and shall remain valid for period of five years i.e. till 31 December 2023.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)
[ADVT.-III/4/Exty./472/2020-21]

ANNEXURE- I

STATEMENT SHOWING THE DETAILS OF RATE AS PER THE FACTOR PROVIDED IN THE PGLM -2015

Category	Description of category	Market Value of land on 1.1.2014 as approved by TAMP vide Notification dated 350 dated 04-12-2014. (Rs. per sq. mtrs)	Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 1.1.2014 (per sq. mtrs/per annum)	Market Value of land on 1.1.2018 (Rs./ sq. mtrs.)	Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 1.1.2018 (Rs. per sq. mtrs/per annum)	State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board. (Rs. per sq. mtrs/per annum)	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board. (Rs. per sq. mtrs/per annum)	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port				Any other relevant factor as may be identified by the Port. (per sq. mtrs/per annum)
									Un-developed Land (Rs./ sq. mtrs)	lease rent @ 6% of market value of land	Developed Land (Rs./ sq. mtrs)	lease rent @ 6% of market value of land	
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	3942	236.52	4267.00	256.02	No Jantri Rate available for Kandla. However, the highest rate is 1100.00 M2 of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose	Rs. 297.14 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 280/- i.e. Highest rate of 2016 for the purpose of barge beaching)	Rs. 297.14 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 280/- i.e. Highest rate of 2016 for the purpose of barge beaching)	4352.3	261.14	5222.76	313.37	
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front												

B1	Plots abutting on main road	3192	191.52	3455.33	207.32		--	--	3524.5	211.4 7	4229.4	253.7 6	--
B2	Plots situated on internal roads	2873	172.38	3110.00	186.6		--	--	3172.1 6	190.3 3	3806.5 9	228.4 0	--
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek												
C1	Plots abutting on main road	1800	108	1948.33	116.9	No Jantri Rate available for Kandla. However, the highest rate is 1100.00 M2 of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose	Rs. 1720.64 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 1686.90/-i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of petrol pump)	Rs. 1720.64 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 1686.90/-i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of petrol pump)	1948.3 3	116.9 0	2338	140.2 8	Rs. 119.24 (2% annual escalation on rate of 2018 of Rs. 116.9)
C2	Other plots	1500	90	1623.67	97.42		--	--	1656.1 7	99.37	1987.4	119.2 4	--
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway						--	--					--
D1	Plots directly abutting on NH-8A	3298	197.88	3570.00	214.2		--	--	3641.4	218.4 8	4369.6 8	262.1 8	--
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A.	2153	129.18	2330.50	139.83		--	--	2377.1 7	142.6 3	2852.6	171.1 6	--
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	3089	185.34	3343.67	200.62		Rs. 215.44/- (Highest rate of 2019 for port related activities)	Rs. 215.44/- (Highest rate of 2019 for port related activities)	3410.5	204.6 3	4092.6	245.5 6	--
D4	Plots abutting to KK road near zero point and railway crossing, 25 acres plots and other plots	2131	127.86	2306.67	138.4	No Jantri Rate available for Kandla. However, the highest rate is 1100.00 M2 of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose	Rs. 149.32 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 137.95/-i.e. Highest rate of 2015	Rs. 149.32 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 137.95/-i.e. Highest rate of 2015	2352.8 3	141.1 7	2823.4	169.4 0	--
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure	2565	153.9	2776.50	166.59		--	--	2832	169.9 2	3398.4	203.9 0	--
E	Land within the docks	5836	350.16	6317.00	379.02		--	--	5154.6 6	309.2 8	6443.3 3	386.6 0	--
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line						--	--					--
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	3430	205.8	3712.83	222.77		--	--	3712.8 3	222.7 7	4455.4	267.3 2	Rs. 227.23

													(2% annual escalation of rate of 2018 of Rs. 222.77)
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	6720	403.2	7274.00	436.44		--	--	7274	436.44	8728.8	523.73	Rs. 445.17 (2% annual escalation of rate of 2018 of Rs. 436.44)
G	Land of Liquid Storage Tanks						--						
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	15086.13	905.17	16329.67	979.78	No Jantri Rate available for Kandla. However, the highest rate is 1100.00 M2 of nearby village i.e. Kidana for land for commercial purpose	Rs. 1031.21 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 971.74/- i.e. Highest rate of 2016 for liquid storage tank	Rs. 1031.21 (considering the 2% escalation per annum of Rs. 971.74/- i.e. Highest rate of 2016 for liquid storage tank	16329.67	979.78	19595.6	1175.74	1008.94 (average rate received in E-Tender cum E-Auction during the period of 2015 to 2019 for liquid storage tank)
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	9959.89	597.59	10780.67	646.84		--		10996.33	659.78	13200	792.00	
	KIDANA					945.00			945.00	56.70	1134	68.04	--
	VIRA					208.00			208.00	12.48	249.6	14.98	--
	MITHIROHAR					2431.00			2431.00	145.86	2917.2	175.03	--
	PADANA					472.00			472.00	28.32	566.4	33.98	--
	TUNA					665.00			665.00	39.90	798	47.88	--

Annex - II**Schedule of reserve price for Kandla lands of Deendaval Port Trust (DPT)**(₹ per sq. mtr./
annum)

Sr. No.	Description of category	Reserve price in terms of lease rent w.e.f. 1.1.2019
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	261.14
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front	
B1	Plots abutting on main road	211.47
B2	Plots situated on internal roads	190.33
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek	
C1	Plots abutting on main road	119.24
C2	Other plots	99.37
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway	
D1	Plots directly abutting on NH-8A	218.48
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	142.63
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	204.63
D4	Plots abutting to KK road near zero point and railway crossing, 25 acres plots and other plots	141.17
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure	169.92
E	Land within the docks	386.60
F	Land west of railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of railway line	
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	227.23
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	445.17
G	Land of Liquid Storage Tanks	
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	999.38
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	659.78
	Kidana Village	56.70
	Veera Village	12.48
	Mithirohar Village	145.86
	Padana Village	28.32
	Tuna Village	39.90

NOTE:

- The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall come into force with effect from 1 January 2019 and remain valid till 31 December 2023.
- The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year. The first annual escalation shall be on 1 January 2020.
- The other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 dated 29 April 2019 issued by the Ministry of Shipping, Government of India and as may be amended from time to time.